

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2014**

Conteúdo

Relatório da Administração	3
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	10
Balancos patrimoniais	12
Demonstrações de resultados	13
Demonstrações de resultados abrangentes	14
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	15
Demonstrações dos fluxos de caixa	16
Demonstrações do valor adicionado	17
Notas explicativas às demonstrações financeiras	18

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos o ano de 2014 com excelentes resultados. Nossos 18 Shoppings, entre controlados e administrados, alcançaram vendas totais de R\$ 11,7 bilhões, com uma receita bruta de R\$ 1 bilhão. Deduzindo as parcelas dos minoritários, a Iguatemi obteve, em sua participação, vendas totais de R\$ 6,8 bilhões e uma receita bruta contábil de R\$ 643,8 milhões.

Ressaltamos também a apresentação do nosso landbank de 1,0 milhão de metros quadrados (265,9 mil metros quadrados de ABL e 767,6 mil metros quadrados de área privativa / imobiliária) que demonstra o potencial de crescimento futuro que pode ser capturado pela Iguatemi.

Sobre os nossos números, damos destaque especial à conquista dos R\$ 451,2 milhões de EBITDA, com margem de 78,2% e crescimento de 34,3%.

A receita líquida da Iguatemi atingiu R\$ 577,2 milhões, o lucro líquido R\$ 230,7 milhões e o FFO R\$ 316,3 milhões (crescimentos de 37,8%, 25,2% e 36,7% respectivamente).

Em relação a **novas aquisições e inaugurações**, em 2014, em ordem cronológica, adquirimos 14% do JK Iguatemi e entregamos dois novos projetos (um greenfield e uma expansão):

- Em 26 de abril de 2014, a Iguatemi inaugurou o **Iguatemi São José do Rio Preto**, um marco para a cidade de São José do Rio Preto, com inúmeras marcas inéditas, além de um mix completo e uma arquitetura inovadora. O novo shopping possui 42.125 m² de ABL, em um terreno de 100 mil m², com alto potencial de expansão e verticalização. O Iguatemi São José do Rio Preto fará parte de um complexo de alto padrão composto pelo shopping, 2 torres comerciais, um hotel Hyatt Place e 3 torres residenciais.
- Inauguramos em Jun/2014 a **Expansão do Iguatemi São Carlos**, adicionando ao Shopping 3.274 m² de ABL, e que servirá para enfatizar o shopping como a principal referência de compras na cidade de São Carlos, interior do estado de SP. A expansão foi inaugurada com 100% da ABL locada e com lojas diferenciadas para a região como: Renner, Riachuelo, Paquetá Esportes, Madero Burguer & Grill, Ponto Frio, entre outras. A expansão foi inaugurada com 2 meses de antecedência da data inicialmente programada.

Conseguimos manter uma estrutura de **custos e despesas** suficiente para suportar o ciclo de crescimento da Companhia. Dessa forma, temos visto nossas receitas crescerem mais do que os custos e despesas, **aumentando nossa margem EBITDA**, em função da maior diluição das despesas administrativas e pré-operacionais.

Em relação ao endividamento, realizamos uma **captação de crédito imobiliário, em Jul/2014, no valor de R\$ 230 milhões**, com um custo de TR + 9,5% a.a. equivalente à 93,6% do CDI, com termo de 17 anos e prazo médio de 12 anos, repondo o caixa utilizado primordialmente nas aquisições de

participações. Esta captação foi realizada para a construção das expansões dos Shoppings Iguatemi Campinas e Iguatemi Porto Alegre, previstas para inaugurar em Abr/2015 e Set/2015, respectivamente.

Continuamos com nosso foco geográfico no sul/sudeste e no segmento de renda A/B, por acreditar que há um crescimento de renda discricionário relevante nessa combinação e que podemos atender melhor tal demanda devido à marca Iguatemi, com uma relação investimento/retorno mais interessante.

Acreditamos que a Iguatemi está bem posicionada para enfrentar os desafios dos próximos anos, através de um portfólio de qualidade e balanço patrimonial sólido. Continuaremos a investir nos nossos ativos existentes, atualizando o *mix*, criando uma experiência de consumo diferenciada e buscando novas oportunidades de bons investimentos.

Carlos Jereissati
CEO da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada (R\$ mil)	2014	2013	%
Receita Líquida	577.166	418.869	37,8%
Custos dos aluguéis e serviços	-112.113	-82.311	36,2%
Resultado bruto	465.053	336.558	38,2%
Despesas gerais e administrativas	-67.023	-82.627	-18,9%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	45.795	57.787	-20,8%
Resultado de Equivalência Patrimonial	7.326	24.322	-69,9%
EBITDA	451.151	336.040	34,30%
Margem EBITDA	78,20%	80,20%	-2,0 p.p.
Depreciação e amortização	-85.580	-47.072	81,8%
EBIT	365.571	288.968	26,50%
Margem EBIT	63,30%	69,00%	-5,7 p.p.
Resultado financeiro líquido	-113.072	-64.012	76,6%
IR e CSLL	-21.790	-40.671	-46,4%
Lucro Líquido	230.709	184.285	25,2%

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida em 2014 foi de R\$ 577,2 milhões, crescimento de 37,8% sobre 2013, principalmente em função (i) do crescimento orgânico dos shoppings inaugurados antes de 2010; (ii) da maturação dos shoppings inaugurados a partir de 2010; e (iii) da inauguração das expansões e dos novos shoppings.

CUSTOS DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS E DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Rubrica (R\$ mil)	Custos 2014	Despesas 2014	Total 2014	Custos 2013	Despesas 2013	Total 2013	%
Pessoal	29.345	31.036	60.381	28.001	28.953	56.954	6,0%
Remuneração baseada em ações	-	5.003	5.003	-	8.559	8.559	-41,5%
Serviços de terceiros	12.964	13.985	26.949	6.885	23.784	30.669	-12,1%
Estacionamento	34.504	-	34.504	21.566	-	21.566	60,0%
Fundo de promoção	8.432	-	8.432	7.526	-	7.526	12,0%
Outros	26.868	16.999	43.867	18.333	21.331	39.664	10,6%
Sub Total	112.113	67.023	179.136	82.311	82.627	164.938	8,6%
Depreciação e Amortização	67.838	17.742	85.580	36.302	10.770	47.072	81,8%
Total	179.951	84.765	264.716	118.613	93.397	212.010	24,9%

Em 2014, os custos e despesas (antes da depreciação) somaram R\$ 179,1 milhões, 8,6% acima de 2013 (24,9% acima, se considerarmos a depreciação e amortização).

A variação do total de custos e despesas em 2014 é explicada pelos seguintes itens:

- A linha de pessoal aumentou 6,0% em 2014 em comparação a 2013, em função do dissídio ocorrido no ano;
- A remuneração baseada em ações caiu 41,5% em 2014 em relação a 2013, devido à amortização regressiva do plano de *stock options* emitido em 2012;
- A linha de serviços de terceiros teve redução de 12,1%, principalmente pela diminuição dos gastos pré-operacionais das inaugurações e expansões;
- O custo de estacionamento aumentou 60,0% em função das inaugurações (Iguatemi Ribeirão Preto, Iguatemi Esplanada, Iguatemi Rio Preto, Platinum Outlet e pela expansão da Praia de Belas) e do aumento da participação no Shopping JK Iguatemi e Galleria;
- A linha de outros teve aumento de 10,6% em função das inaugurações (Iguatemi Ribeirão Preto, Iguatemi Esplanada, Iguatemi Rio Preto, Platinum Outlet e pela expansão da Praia de Belas) e do aumento da participação no Shopping JK Iguatemi e Galleria;
- As linhas de depreciação e amortização tiveram aumento de 81,8% principalmente em função de: (i) aumento de participação no JK Iguatemi; (ii) inauguração do Iguatemi Rio Preto e (iii) inauguração das expansões do Praia de Belas e do Iguatemi São Carlos.

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro líquido da Iguatemi em 2014 foi de R\$ 113,1 milhões negativo, ante um resultado de R\$ 64,0 milhões negativo em 2013, representando um aumento de 76,6% em relação a 2013.

A receita financeira diminuiu 2,9% em relação ao ano anterior, impactadas pela diminuição da posição de caixa da companhia. As despesas financeiras aumentaram 26,1% em relação ao ano anterior em função (i) de uma posição de dívida bruta 5,2% maior que o mesmo período do ano anterior e (ii) de um aumento da taxa de CDI no período.

Resultado Financeiro Líquido	2014	2013	%
Receitas Financeiras	108.643	111.864	-2,9%
Despesas Financeiras	-221.715	-175.876	26,1%
Resultado Financeiro Líquido	-113.072	-64.012	76,6%

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras receitas (despesas) operacionais líquidas totalizaram R\$ 45,8 milhões em 2014, 20,8% abaixo do ano anterior. Os principais componentes desta linha de receita são as vendas de pontos comerciais e os VGVs do período: (i) duas vendas de terreno para a construção de dois Hotéis Hyatt Place (Rio Preto e Esplanada) e (ii) 3 torres residenciais no Shopping Esplanada.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

Em 2014, as despesas com imposto de renda e contribuição social, totalizaram 21,7 milhões, 46,4% abaixo do apresentado em 2013. A redução ocorreu, principalmente, em função do reconhecimento de créditos de prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social de exercícios anteriores, no montante de 16,8 milhões.

A Companhia utilizou parte de seus créditos diferidos de imposto de renda e contribuição social para a quitação de 70% de todos os valores do REFIS, sendo os demais 30% quitados em dinheiro, conforme estabelece a Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 15, de 22 de agosto de 2014.

LUCRO LÍQUIDO

O lucro líquido da Iguatemi em 2014 foi de R\$ 230,7 milhões, 25,2% acima do apresentado em 2013. A margem líquida foi de 40,0%.

EBITDA

Terminamos o ano com o atingimento do guidance de longo prazo e do ano de 2014. O EBITDA atingiu R\$ 451,1 milhões no acumulado do ano, representando um crescimento de 34,3% comparado a 2013. A margem EBITDA atingiu 78,2% no ano de 2014.

EBITDA (R\$ mil)	2014	2013	Var.
Receita líquida	577.166	418.869	37,8%
Lucro Líquido	230.709	184.285	25,2%
(+) IR / CS	21.790	40.671	-46,4%
(+) Depreciação e Amortização	85.580	47.072	81,8%
(+) Despesas financeiras	221.715	175.876	26,1%
(-) Receitas financeiras	-108.643	-111.864	-2,9%
EBITDA	451.151	336.040	34,3%
Margem EBITDA	78,2%	80,2%	-2,0 p.p

ENDIVIDAMENTO

E 2014, o prazo médio da dívida da Iguatemi foi de 4,0 anos e o custo médio foi de 97,5% do CDI.

A posição de caixa no final em 2014 era de R\$ 656,5 milhões, resultando em uma posição de dívida líquida de R\$ 1.419,9 milhões.

Dados Consolidados R\$ mil	31/12/2014	%	31/12/2013	%
TJLP	361.206	17,40%	425.185	21,55%
TR	292.747	14,10%	74.866	3,79%

CDI	1.330.355	64,07%	1.390.791	70,50%
Outros	92.058	4,43%	81.995	4,16%
Curto prazo	337.240	16,24%	217.609	11,03%
Longo prazo	1.739.126	83,76%	1.755.228	88,97%
Dívida bruta	2.076.366		1.972.837	
Disponibilidades	656.490		1.057.145	
Dívida líquida	-1.419.876		-915.692	

RECURSOS HUMANOS

Dispomos de uma equipe de administração experiente, e procuramos, de forma consistente, alinhar os interesses de nossa administração e funcionários com aqueles de nossos acionistas, através de dois mecanismos de remuneração variável:

Plano Iguatemi de Bonificação: Programa de bonificação atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais de curto prazo. O valor distribuído para cada colaborador é atrelado aos *Key Performance Indicators* (KPIs) da empresa e aos KPIs individuais. Todos os nossos colaboradores são elegíveis.

Plano de opção de compra de ações: Este plano é administrado por nosso Conselho de Administração, que pode, a seu exclusivo critério, outorgar opções de compra a nossos administradores, empregados e prestadores de serviço. As opções de compra de ações a serem oferecidas nos termos do Plano de Opção representarão o máximo de 3% do total de ações do nosso capital social.

Nossas políticas em relação aos nossos empregados se baseiam na retenção de empregados qualificados, criação de ferramentas de gestão para melhorar sua eficiência, criação de oportunidades adicionais para promoção interna, programas de treinamento eficientes, avaliação de desempenho e remuneração adequada de nosso quadro de funcionários.

Alinhado com nossos fortes planos de expansão de ABL anunciados, revisitamos em 2010 nossa Missão, Visão e Valores, e a partir dela criamos uma metodologia de avaliação e gestão dos nossos recursos humanos que recompensa competências e comportamentos desejados. Acreditamos que esta ferramenta, juntamente com o plano de bonificação atrelado a KPIs (*Key Performance Indicators*) deverão ajudar a empresa a atingir sua meta de crescimento sem perder a identidade e os valores que fazem com que a Iguatemi seja uma das 50 marcas mais valiosas do Brasil.

Em 31 de dezembro de 2014, a Iguatemi possuía 321 funcionários.

PROGRAMAS AMBIENTAIS

Há mais de 10 anos, a Iguatemi, sempre preocupada com os aspectos sócio ambientais, implementa ações sustentáveis que economizam água e reduzem o consumo de energia, tais como:

Ações para redução do consumo de energia

- Migração para o Mercado Livre (Atualmente 9 Shoppings estão no Mercado livre)
- Substituição contínua das lâmpadas e equipamentos por novas tecnologias mais eficientes (Chillers, LED, entre outros)
- Automatização de sistemas para melhorar a eficiência dos Shoppings (iluminação, ar condicionado, entre outros)

Ações para economia de água e para aumento da autosuficiência

- Poços artesianos;
- Tratamento de água e esgoto (ETE/ETA);
- Instalação de equipamentos economizadores (arejadores, vasos sanitários, válvulas economizadoras, entre outros)

Desenvolvemos nossos processos logísticos (como, por exemplo, reciclagem ou coleta seletiva) sempre levando em conta o meio ambiente. Cada processo parte de uma visão, para depois ganhar objetivos, metas e planos de ação.

Adicionalmente, vale ressaltar também a prática de ações sociais, de apoio a cooperativas, que beneficiam comunidades carentes com o trabalho de separação dos resíduos ou a reutilização de matérias-primas.

SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE – ATENDIMENTO À INSTRUÇÃO CVM Nº 381/2003

A Companhia e suas controladas passaram a utilizar os serviços de auditoria da KPMG Auditores Independentes a partir do primeiro trimestre de 2012. A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos nossos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente. Estes princípios consistem, de acordo com princípios internacionalmente aceitos, em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

Em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº381/03, a Companhia, no exercício não contratou e não teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes não relacionados à auditoria externa.

Nota: Os dados não financeiros, tais como ABL, não foram objeto de revisão pelos nossos auditores independentes.

A Companhia está vinculada a arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante em seu Estatuto Social.



KPMG Auditores Independentes
R. Dr. Renato Paes de Barros, 33
04530-904 - São Paulo, SP - Brasil
Caixa Postal 2467
01060-970 - São Paulo, SP - Brasil

Central Tel 55 (11) 2183-3000
Fax Nacional 55 (11) 2183-3001
Internacional 55 (11) 2183-3034
Internet www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Conselheiros e Administradores da
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (“Companhia”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* - IASB, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. em 31 de dezembro de 2014, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board - IASB*.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 17 de março de 2015

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Silbert Christo Sasdelli Júnior
Contador CRC 1SP230685/O-0

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Balancos patrimoniais levantados em 31 de dezembro de 2014 e de 2013

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado			Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13			31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13
Ativo						Passivo e patrimônio líquido					
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	161.743	208.887	238.905	278.236	Empréstimos e financiamentos	12	57.891	55.394	125.751	111.575
Aplicações financeiras	3	291.998	642.861	400.173	778.909	Debêntures	13	211.489	106.034	211.489	106.034
Estoques		-	-	5.935	3.902	Fornecedores nacionais		7.201	4.172	40.654	29.442
Contas a receber	4	42.711	36.231	186.650	193.428	Impostos a recolher	14	2.205	13.053	23.163	36.904
Impostos a recuperar e créditos tributários	5	22.257	21.608	27.951	33.724	Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios		18.538	19.219	20.883	21.836
Empréstimos a receber	6	641	1.278	2.400	2.346	Dividendos a pagar	7	54.446	43.850	54.446	44.873
Dividendos a receber	7	-	-	-	66	Outras obrigações	16	4.825	9.305	34.987	24.453
Despesas antecipadas		173	297	6.431	627						
Outros créditos	6	12.251	1.886	14.410	2.662	Total do passivo circulante		356.595	251.027	511.373	375.117
Total do ativo circulante		531.774	913.048	882.855	1.293.900						
Não circulante						Não circulante					
Realizável a longo prazo:						Empréstimos e financiamentos	12	472.940	290.525	822.066	678.219
Aplicações financeiras	3	17.412	-	17.412	-	Debêntures	13	917.060	1.077.009	917.060	1.077.009
Contas a receber	4	8.723	5.507	71.575	28.986	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	15	12.480	12.635	14.419	13.459
Empréstimos a receber	6	1.852	1.795	4.260	3.331	Impostos a recolher	14	-	20.224	30	21.633
Impostos a recuperar e créditos tributários	5	32.975	14.511	40.214	20.572	Receita diferida	17	7.111	9.195	77.074	61.767
Créditos com partes relacionadas	7	454.996	724.099	104.626	107.433	Tributos Diferidos	14	37.159	23.745	70.845	39.597
Depósitos judiciais	6	900	1.501	4.068	19.274	Débitos com partes relacionadas	7	12.209	11.914	-	447
Outros créditos	6	66	15.633	69	15.635	Outras obrigações	16	2.738	93	4.296	34.042
Investimentos:						Total do passivo não circulante		1.461.697	1.445.340	1.905.790	1.926.173
Propriedades para investimentos	9	975.013	850.131	3.647.282	2.772.860						
Participações societárias	8	2.092.930	1.300.466	2.368	226.170	Patrimônio líquido	20				
Ágios em investimentos	8	158.866	159.760	-	-	Capital social		1.231.313	1.232.002	1.231.313	1.232.002
Outros	8	11.011	1.882	11.225	2.056	Reservas de capital:					
Imobilizado	10	3.884	2.586	19.970	19.846	Ágio na emissão de ações		452.082	452.082	452.082	452.082
Intangível	11	15.078	18.939	105.044	108.760	Outras		26.648	25.035	26.648	25.035
Total do ativo não circulante		3.773.706	3.096.810	4.028.113	3.324.923	Ações em tesouraria		(5.348)	(19.494)	(5.348)	(19.494)
						Reservas de lucros		782.493	623.866	782.493	623.866
						Lucro acumulado		-	-	-	-
						Total do patrimônio líquido da Companhia		2.487.188	2.313.491	2.487.188	2.313.491
						Participação dos acionistas não controladores		-	-	6.617	4.042
Total do ativo		4.305.480	4.009.858	4.910.968	4.618.823	Total do passivo e patrimônio líquido		4.305.480	4.009.858	4.910.968	4.618.823

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Demonstrações de resultados

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013
Receita operacional líquida de aluguéis e serviços	23	207.801	185.933	577.166	418.869
Custo dos aluguéis e serviços prestados	24	<u>(79.324)</u>	<u>(72.238)</u>	<u>(179.951)</u>	<u>(118.613)</u>
Lucro bruto		<u>128.477</u>	<u>113.695</u>	<u>397.215</u>	<u>300.256</u>
(Despesas) receitas operacionais					
Gerais e administrativas	24	(69.356)	(71.357)	(84.765)	(93.397)
Equivalência patrimonial	8	230.369	198.606	7.326	24.322
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	(1.563)	13.139	45.795	57.787
		<u>159.450</u>	<u>140.388</u>	<u>(31.644)</u>	<u>(11.288)</u>
Lucro operacional antes do resultado financeiro		<u>287.927</u>	<u>254.083</u>	<u>365.571</u>	<u>288.968</u>
Resultado financeiro	25	<u>(93.242)</u>	<u>(65.612)</u>	<u>(113.072)</u>	<u>(64.012)</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>194.685</u>	<u>188.471</u>	<u>252.499</u>	<u>224.956</u>
Imposto de renda e contribuição social	19				
Correntes		4.255	402	(43.007)	(37.799)
Diferidos		30.306	(4.241)	21.217	(2.872)
		<u>34.561</u>	<u>(3.839)</u>	<u>(21.790)</u>	<u>(40.671)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>229.246</u>	<u>184.632</u>	<u>230.709</u>	<u>184.285</u>
Participação dos controladores		229.246	184.632	229.246	184.632
Participação dos não controladores				1.463	(347)
Lucro líquido por ação - R\$ - Básico	21	1,30	1,05		
Lucro líquido por ação - R\$ - Diluído	21	<u>1,30</u>	<u>1,04</u>		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2014	2013	2014	2013
Lucro líquido do exercício	229.246	184.632	230.709	184.285
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	<u>229.246</u>	<u>184.632</u>	<u>230.709</u>	<u>184.285</u>
Participação dos controladores	229.246	184.632	229.246	184.632
Participação dos não controladores	-	-	1.463	(347)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013

((Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto o valor por ação))

	Nota explicativa	Reservas de capital			Ações em tesouraria	Reservas de lucros			Lucros acumulados	Patrimônio líquido individual	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
		Capital social	Ágio na emissão de ações	Outras		Legal	Investimentos	Retenção				
Saldos em 31 de dezembro de 2012		823.859	452.082	17.175	(4.490)	53.054	17.896	413.536	-	1.773.112	4.389	1.777.501
Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	28	-	-	8.559	-	-	-	-	-	8.559	-	8.559
Emissão de Ações		425.364	-	-	-	-	-	-	-	425.364	-	425.364
Gasto na Emissão de Ações		(17.221)	-	-	-	-	-	-	-	(17.221)	-	(17.221)
Ações em Tesouraria Adquiridas		-	-	-	(17.786)	-	-	-	-	(17.786)	-	(17.786)
Ações em Tesouraria Cedidas		-	-	(699)	2.782	-	-	-	-	2.083	-	2.083
Dividendos adicionais		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	184.632	184.632	(347)	184.285
Realização de reserva		-	-	-	-	-	(17.896)	16.494	-	(1.402)	-	(1.402)
Destinação do resultado do exercício:												
Reserva legal		-	-	-	-	9.232	-	-	(9.232)	-	-	-
Dividendos propostos (R\$0,248 por ação)		-	-	-	-	-	-	-	(43.850)	(43.850)	-	(43.850)
Retenção de lucros		-	-	-	-	-	-	131.550	(131.550)	-	-	-
Outros		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2013		<u>1.232.002</u>	<u>452.082</u>	<u>25.035</u>	<u>(19.494)</u>	<u>62.286</u>	<u>-</u>	<u>561.580</u>	<u>-</u>	<u>2.313.491</u>	<u>4.042</u>	<u>2.317.533</u>
Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	28	-	-	5.003	-	-	-	-	-	5.003	-	5.003
Gasto na Emissão de Ações		(689)	-	-	-	-	-	-	-	(689)	-	(689)
Ações em Tesouraria Adquiridas		-	-	-	(2.817)	-	-	-	-	(2.817)	-	(2.817)
Ações em Tesouraria Cedidas		-	-	-	13.573	-	-	-	-	13.573	-	13.573
Dividendos adicionais		-	-	-	-	-	-	(16.173)	-	(16.173)	(511)	(16.684)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	229.246	229.246	1.463	230.709
Destinação do resultado do exercício:												
Reserva legal		-	-	-	-	11.462	-	-	(11.462)	-	-	-
Dividendos mínimos (R\$0,308 por ação)		-	-	-	-	-	-	-	(54.446)	(54.446)	-	(54.446)
Retenção de lucros		-	-	-	-	-	-	163.338	(163.338)	-	-	-
Outros		-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.623	1.623
Saldos em 31 de dezembro de 2014		<u>1.231.313</u>	<u>452.082</u>	<u>30.038</u>	<u>(8.738)</u>	<u>73.748</u>	<u>-</u>	<u>708.745</u>	<u>-</u>	<u>2.487.188</u>	<u>6.617</u>	<u>2.493.805</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	229.246	184.632	230.709	184.285
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	33.071	26.304	85.580	47.072
Ganho ou perda na alienação de ativo permanente	-	70	957	817
Provisão para contingências	-	(16.285)	-	(20.974)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(30.306)	4.241	(21.217)	2.872
Provisão para pagamento baseado em ações	5.003	8.559	5.003	8.559
Provisão para programa de bonificações	10.426	10.703	10.426	11.419
Provisão para desvalorização de estoque	-	-	674	447
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	1.715	1.158	6.359	3.045
Juros, variações monetárias e cambiais provisionadas sobre empréstimos, contingências e depósitos	152.623	148.337	172.116	161.288
Equivalência patrimonial	(230.369)	(198.606)	(7.326)	(24.322)
Participação dos não controladores	-	-	1.463	347
Receitas diferidas amortizadas	(4.779)	(3.814)	(37.581)	(12.022)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:				
Contas a receber	(9.545)	(9.294)	(8.743)	(37.268)
Estoque	-	-	(2.707)	(841)
Empréstimos a receber	580	(259)	(983)	(944)
Créditos com partes relacionadas	76.736	52.256	(47.150)	(31.324)
Impostos a recuperar	(649)	6.409	5.810	(3.403)
Despesas antecipadas	124	191	7.158	(105)
Outros	3.937	(17.744)	2.694	(26.648)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:				
Pessoal, encargos e benefícios sociais	(11.107)	(10.031)	(11.670)	(10.060)
Fornecedores nacionais	3.029	1.823	(2.275)	17.219
Impostos a recolher	(5.816)	21.954	30.253	75.502
Débitos com partes relacionadas	295	3.133	(447)	447
Outras obrigações	11.738	7.496	(8.085)	32.886
Receitas diferidas	2.695	7.555	8.240	37.527
Outros				
Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	-	-	(46.029)	(45.196)
Pagamentos de juros	(153.600)	(101.086)	(191.434)	(388.649)
Outros	-	-	-	(9.695)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	<u>85.047</u>	<u>127.702</u>	<u>181.795</u>	<u>(27.719)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aquisição de ativo não circulante	(480.936)	(123.226)	(485.568)	(869.877)
Antecipação de dividendos das investidas	175.952	204.508	7.322	18.763
Adiantamento para futuro aumento de capital	(232.094)	(685.422)	-	4.154
Aplicações financeiras	333.451	(642.861)	361.324	(778.909)
Aquisição de controle líquido de caixa obtido (nota explicativa nº 29)	-	-	(166.631)	-
Outros	(1.167)	(998)	(1.048)	(998)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	<u>(204.794)</u>	<u>(1.247.999)</u>	<u>(284.601)</u>	<u>(1.626.867)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Empréstimos e financiamentos captados	230.000	138.620	243.039	285.458
Empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	(93.868)	(205.715)	(115.525)	(55.432)
Recursos oriundos da emissão de ações	-	408.143	-	408.143
Recursos oriundos da emissão de debêntures	-	446.404	-	446.404
Dividendos pagos	(60.023)	(63.708)	(60.533)	(63.708)
Ações em tesouraria adquiridas	(2.817)	(17.785)	(2.817)	(17.785)
Outros	(689)	-	(689)	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	<u>72.603</u>	<u>705.959</u>	<u>63.475</u>	<u>1.003.080</u>
Redução dos saldos de caixa e equivalentes de caixa	<u>(47.144)</u>	<u>(414.338)</u>	<u>(39.331)</u>	<u>(651.506)</u>
Caixa e equivalentes de caixa				
Saldo final	208.887	623.225	278.236	929.742
Saldo inicial	<u>161.743</u>	<u>208.887</u>	<u>238.905</u>	<u>278.236</u>
Redução dos saldos de caixa e equivalentes de caixa	<u>(47.144)</u>	<u>(414.338)</u>	<u>(39.331)</u>	<u>(651.506)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2014	2013	2014	2013
Receita de aluguéis e outras operacionais	230.961	206.563	643.828	469.818
Outras receitas	11.225	11.970	36.505	174.352
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1.715)	(1.158)	(6.359)	(3.045)
	<u>240.471</u>	<u>217.375</u>	<u>673.974</u>	<u>641.125</u>
Serviços e materiais adquiridos de terceiros				
Custos dos aluguéis e serviços prestados	(37.337)	(41.594)	(74.908)	(55.004)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(40.899)	(29.733)	(41.385)	(172.504)
	<u>(78.236)</u>	<u>(71.327)</u>	<u>(116.293)</u>	<u>(227.508)</u>
Valor adicionado bruto	<u>162.235</u>	<u>146.048</u>	<u>557.681</u>	<u>413.617</u>
Depreciações e amortizações	<u>(33.071)</u>	<u>(26.304)</u>	<u>(85.580)</u>	<u>(47.072)</u>
Valor adicionado líquido	<u>129.164</u>	<u>119.744</u>	<u>472.101</u>	<u>366.545</u>
Valor adicionado recebido em transferência				
Equivalência patrimonial	230.369	198.606	7.326	24.322
Receitas financeiras	79.335	82.952	108.643	111.864
	<u>309.704</u>	<u>281.558</u>	<u>115.969</u>	<u>136.186</u>
Valor adicionado a distribuir	<u>438.868</u>	<u>401.302</u>	<u>588.070</u>	<u>502.731</u>
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal:				
Remuneração direta	34.205	29.797	47.566	41.462
Benefícios	7.539	7.846	11.975	11.961
FGTS	4.805	2.943	5.820	3.788
	<u>46.549</u>	<u>40.586</u>	<u>65.361</u>	<u>57.211</u>
Governo:				
Federais	(17.311)	20.710	54.560	71.909
Estaduais	-	-	3.042	3.195
Municipais	2.465	2.057	9.038	7.964
	<u>(14.846)</u>	<u>22.767</u>	<u>66.640</u>	<u>83.068</u>
Remuneração de capitais de terceiros:				
Juros	165.294	142.177	209.448	165.649
Aluguéis	5.447	5.153	4.038	3.202
Outros	7.178	5.987	11.874	9.316
	<u>177.919</u>	<u>153.317</u>	<u>225.360</u>	<u>178.167</u>
Acionistas:				
Dividendos	54.446	43.850	54.446	43.850
Lucros retidos	174.800	140.782	174.800	140.782
Participação de acionistas não controladores	-	-	1.463	(347)
	<u>229.246</u>	<u>184.632</u>	<u>230.709</u>	<u>184.285</u>
Total	<u>438.868</u>	<u>401.302</u>	<u>588.070</u>	<u>502.731</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

1 Contexto operacional

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (“Iguatemi” ou “Companhia”) com sede na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, na cidade de São Paulo - SP, tem por objeto social a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto, a compra e venda de imóveis, a exploração de estacionamentos rotativos, a intermediação na locação de espaços promocionais, a elaboração de estudos, projetos e planejamento em promoção e merchandising, o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social e a participação em outras companhias como sócia, cotista, acionista ou associada por qualquer outra forma permitida por lei.

A Companhia negocia suas ações na BM&FBOVESPA, sob a sigla “IGTA3”.

Os empreendimentos (“shopping centers”) são constituídos sob a forma de condomínio de edificação e consórcios. Suas operações são registradas pela Companhia, em seus livros contábeis, na proporção da sua participação.

A Iguatemi e suas investidas são detentoras de participação em determinados empreendimentos imobiliários, na sua maioria shopping centers, localizados nas Regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste do Brasil. A seguir os shoppings e torres comerciais em operação:

	Participação %			
	31.12.2014		31.12.2013	
	Direta	Indireta	Total	Total
Shopping Center Iguatemi São Paulo (“SCISP”) (e)	46,21	11,80	58,01	57,77
Shopping Center JK Iguatemi (“JK Iguatemi”) (a)	-	64,00	64,00	50,00
Shopping Center Iguatemi Campinas (“SCIC”)	70,00	-	70,00	70,00
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre (“SCIPA”) (c)	-	36,00	36,00	36,00
Shopping Center Iguatemi Brasília (“SCIBRA”)	64,00	-	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Alphaville (“SCIAAlpha”) (g)	-	78,00	78,00	78,00
Market Place Shopping Center (“MPSC”) (f)	-	100,00	100,00	100,00
Praia de Belas Shopping Center (“PBSC”)	37,55	-	37,55	37,55
Shopping Center Iguatemi Florianópolis (“SCIFLA”) (c)	-	30,00	30,00	30,00
Shopping Center Galleria (“SCGA”) (c)	-	100,00	100,00	100,00
Esplanada Shopping Center (“SCESP”) (d)	-	37,99	37,99	37,99
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (“SCIRP”) (i)	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi São José Rio Preto (“SCIRIOP”) (j)	-	88,00	88,00	-
Shopping Center Iguatemi Esplanada (“SCIESP”) (k)	-	65,71	65,71	65,71
Shopping Center Iguatemi São Carlos (“SCISC”)	50,00	-	50,00	50,00
Platinum Outlet Premium Novo Hamburgo (“POPANH”) (h)	-	41,00	41,00	41,00
Shopping Center Iguatemi Caxias (“SCICX”)	8,40	-	8,40	8,40
Boulevard Campinas	77,00	-	77,00	77,00
Praia de Belas Prime Offices	43,78	-	43,78	43,78
Shopping Center Boulevard Rio Iguatemi (“SCBRI”) (b)	0,82	3,00	3,82	3,82
Market Place Tower (“MPT”) (f)	-	100,00	100,00	100,00

- (a) O Shopping Center JK Iguatemi da investida JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliárias S.A foi inaugurado em 22 de junho de 2012. Em 11 de abril de 2014 foi efetivada a aquisição adicional de 14% da fração idel do shopping, totalizando a participação de 64%.

- (b) A participação da fração ideal do Shopping Center Boulevard Rio Iguatemi, através da empresa CSC 41 Participações Ltda., é de 0,82% direta e 3% indireta.
- (c) As participações no SCIFLA, SCIPA e SCGA são indiretas por meio das investidas Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda., Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda., Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., respectivamente.
- (d) A participação no SCESP é indireta por meio das investidas Amuco Shopping S.A. e Fleury Alliegro Imóveis Ltda., com percentuais de 37,08% e 0,91%, respectivamente.
- (e) A participação indireta do SCISP é por meio da investida SISP Participações Ltda.
- (f) As participações no MPSC e MPT são indiretas por meio das investidas Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Market Place Torres Ltda., respectivamente.
- (g) A participação no SCIALPHA é indireta por meio da investida SCIALPHA Participações Ltda.
- (h) A participação no POPNH é indireta por meio da investida Iguatemi Outlets do Brasil Ltda.
- (i) A participação no SCIRP é indireta por meio da investida SCIRP Participações Ltda.
- (j) A participação no SCIRIOP é indireta por meio da investida SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda.
- (k) A participação no SCIESP é indireta por meio da investida CS41 Participações Ltda.

2 Base de elaboração e resumo das principais práticas contábeis

2.1 Base de elaboração

Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

- As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “Controladora”, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamento, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).
- As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem a legislação societária os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, referendadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Pelo fato de que as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas nas demonstrações financeiras individuais, a partir de 2014, não diferem do IFRS aplicável às demonstrações financeiras separadas, uma vez que passou a permitir a aplicação do método de equivalência patrimonial em controladas nas demonstrações separadas, elas também estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). Essas demonstrações individuais são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto de demonstrações financeiras.

Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 17 de março de 2015.

2.2 Resumo das principais práticas contábeis

a. Uso de estimativas

Na elaboração das demonstrações financeiras, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações financeiras da Companhia e de suas investidas incluem, portanto, estimativas referentes à seleção da vida útil dos bens do ativo imobilizado e das propriedades para investimento, às provisões necessárias para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis, às determinações de provisões para imposto de renda e contribuição social, provisão para crédito de liquidação duvidosa, valor justo das propriedades para investimento e a outras similares. Por serem estimativas, é normal que possam ocorrer variações por ocasião das efetivas realizações ou liquidações dos correspondentes ativos e passivos.

b. Combinação de negócios

Demonstrações financeiras consolidadas

As aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de aquisição. A contrapartida transferida em uma combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, que é calculado pela soma dos valores justos dos ativos transferidos, dos passivos incorridos na data de aquisição para os antigos controladores da adquirida e das participações emitidas em troca do controle da adquirida. Os custos relacionados à aquisição são geralmente reconhecidos no resultado, quando incorridos.

O ágio é mensurado como o excesso da soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida sobre os valores líquidos na data de aquisição dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis. Se, após a avaliação, os valores líquidos dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis na data de aquisição forem superiores à soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida, o excesso é reconhecido imediatamente no resultado como ganho.

Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia aplica os requisitos da Interpretação Técnica ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial, a qual requer que qualquer montante excedente ao custo de aquisição sobre a participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis da adquirida na data de aquisição é reconhecido como ágio. O ágio é acrescido ao valor contábil do investimento. Qualquer montante da participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis que exceda o custo de aquisição, após a

reavaliação, é imediatamente reconhecido no resultado. As contraprestações transferidas bem como o valor justo líquido dos ativos e passivos são mensurados utilizando-se os mesmos critérios aplicáveis às demonstrações financeiras consolidadas descritos anteriormente.

c. *Ágio*

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio (ver item b).

Para fins de teste de redução no valor recuperável, o ágio é alocado para o investimento que se beneficia da sinergia da combinação.

Ágio é submetido anualmente a teste de redução ao valor recuperável, ou com maior frequência quando houver indicação de que poderá apresentar redução ao valor recuperável. Se o valor recuperável for menor que o valor contábil, a perda por redução ao valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade, proporcionalmente ao valor contábil de cada um de seus ativos. Qualquer perda por redução ao valor recuperável de ágio é reconhecida diretamente no resultado do exercício. A perda por redução ao valor recuperável não é revertida em períodos subsequentes.

d. *Apuração do resultado*

As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência. A receita de aluguéis é reconhecida com base na fruição dos contratos e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação de serviços, independentemente do faturamento. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos. As receitas de cessões de direitos a lojistas são diferidas e apropriadas ao resultado de acordo com a fruição do primeiro contrato de aluguel. A receita na alienação de imóveis são reconhecidos pelo competência e classificados como outras receitas e despesas operacionais, por não se tratar de resultados recorrentes.

e. *Caixa, equivalentes de caixa*

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades.

f. *Aplicações financeiras*

As aplicações financeiras são classificadas de acordo com a sua finalidade em: (i) mantidas para negociação; (ii) mantidas até o vencimento; e (iii) disponíveis para venda.

As aplicações mantidas para negociação são avaliadas pelo seu valor justo, com seus efeitos reconhecidos em resultado. As aplicações mantidas até o vencimento são mensuradas pelo custo de aquisição acrescido dos rendimentos auferidos, reduzida de provisão para ajuste ao valor provável de realização, quando aplicável, com seus efeitos reconhecidos no resultado. As aplicações disponíveis para venda são avaliadas ao valor justo, com seus ganhos e perdas não realizados reconhecidos em outros resultados abrangentes, quando aplicável.

g. *Provisão para créditos de liquidação duvidosa*

A provisão para créditos de liquidação duvidosa leva em consideração os valores de clientes vencidos há mais de um ano e os valores em atraso desses clientes com prazo inferior a um ano, constituída com base na estimativa das possíveis perdas que possam ocorrer na cobrança desses créditos, a qual é considerada suficiente pela Administração para a cobertura dessas perdas.

h. *Estoques*

Os estoques são apresentados pelo menor valor entre o valor de custo e o valor líquido realizável. Os custos dos estoques são determinados pelo método do custo médio de aquisições. O valor líquido realizável corresponde ao preço de venda estimado dos estoques, deduzido de todos os custos necessários para realizar a venda.

i. *Investimentos*

Os investimentos são avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais.

Os investimentos em sociedades em que a Administração tenha influência significativa, ou nas quais participe com 20% ou mais do capital votante, ou que façam parte do mesmo grupo que estejam sob controle comum, também são avaliados pelo método de equivalência patrimonial (vide nota explicativa nº 8).

Investimentos em empresas controladas em conjunto (“joint ventures”)

Uma “joint venture” é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “joint venture” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

Os investimentos em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial, desde a data em que o controle compartilhado foi adquirido.

j. *Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras*

As demonstrações financeiras de cada investida incluída na consolidação são preparadas usando-se a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que ela opera) de cada investida. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas investidas, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As demonstrações financeiras consolidadas são apresentadas em reais, que é a moeda funcional e de apresentação da controladora e todas a suas investidas.

k. *Tradução das demonstrações financeiras de investidas no exterior*

A investida localizada no exterior (“Anwold Malls Corporation”) não possui corpo gerencial próprio, tampouco independência administrativa, financeira e operacional.

Portanto, os saldos dos seus ativos e passivos são convertidos à taxa de câmbio vigente na data de encerramento das informações trimestrais consolidadas: (i) as contas do patrimônio líquido são convertidas pela taxa histórica do câmbio; e (ii) as contas de resultado (receitas e despesas) são convertidas pela taxa média mensal do câmbio, desde que não tenham ocorrido flutuações significativas do câmbio. Os efeitos da variação cambial são registrados na demonstração do resultado.

l. Moeda estrangeira

Na elaboração das demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) da Companhia, as transações em moeda estrangeira são registradas de acordo com as taxas de câmbio vigentes na data de cada transação. No final de cada exercício contábil, os itens monetários em moeda estrangeira são convertidos pelas taxas vigentes. As variações cambiais sobre itens monetários são reconhecidas no resultado do exercício em que ocorrerem.

m. Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito). As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear. O valor justo das propriedades para investimento é divulgado, conforme nota explicativa nº 9.

Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

n. Imobilizado

Demonstrado ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, com base nas taxas divulgadas na nota explicativa nº 10.

o. Intangível

- Os ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados e são submetidos a teste anual de perda de seu valor recuperável.
- Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados de acordo com sua vida econômica estimada e, quando são identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, são também submetidos a teste de “impairment” para análise do seu valor recuperável (nota explicativa nº 11).

A recuperação do saldo contábil é testada anualmente, ou em decorrência de eventos ou circunstâncias que representem indicadores de perda de valor. Para fins do teste de recuperação, os ágios são alocados à unidade geradora de caixa da forma como são monitorados pela Administração. O valor recuperável é determinado com base em modelos econômicos de avaliação, que incluem o fluxo de caixa futuro descontado e a análise de dados de mercado comparáveis.

p. Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e fiscais. Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido, o qual a base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, 8% sobre venda de mercadoria (12% para contribuição social) e de 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, por esse motivo, essas empresas

consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias nem estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

q. *Distribuição de dividendos*

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas suas demonstrações no fim do exercício, com base no seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em Assembleia Geral.

r. *Resultado por ação*

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média mensal das ações em circulação no respectivo período. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41/IAS 33.

s. *Empréstimos e Financiamentos*

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente pelo valor justo, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação. Subsequentemente são apresentados pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante a menos que tenha direito incondicional de deferir a liquidação do passivo por, pelo menos 12 meses após a data do balanço.

t. *Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis*

É constituída sempre que for provável que possa haver uma saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança, levando em conta à opinião dos assessores jurídicos, a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento de tribunais. Os riscos fiscais, trabalhistas e cíveis classificados como perdas possíveis não são reconhecidos contabilmente (salvo quando a Administração, amparada na opinião de seus assessores jurídicos internos, entende que a probabilidade de perda é mais provável que sim do que não que existe uma obrigação presente na data do balanço), sendo apenas divulgados nas demonstrações financeiras, e os classificados como remotos não requerem provisão nem divulgação.

u. *Outros ativos e passivos*

Os demais ativos estão demonstrados ao valor de custo ou realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos auferidos.

Os demais passivos são demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, juros e atualizações monetárias.

v. *Plano de pagamento com base em ação*

A Companhia oferece a seus empregados planos de remuneração com base em ações, liquidados em ações, segundo os quais a Companhia recebe os serviços como contraprestação das opções de compra de ações. O valor das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido, período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data do balanço, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido.

w. *Ajuste a valor presente de ativos e passivos*

De acordo com o CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, os ativos e passivos monetários de longo prazo devem ser atualizados monetariamente e, portanto, ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo deve ser calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente deve ser calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos.

x. *“Impairment” sobre ativos de longo prazo*

De acordo com o CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável (IAS 36), a Companhia analisa se existem evidências de que o valor contábil de um ativo não será recuperado. Caso sejam identificadas tais evidências, a Companhia estima o valor recuperável do ativo. O valor recuperável de um ativo é o maior valor entre: (i) seu valor justo menos os custos que seriam incorridos para vendê-lo; e (ii) seu valor de uso. O valor de uso é equivalente aos fluxos de caixa descontados (antes dos impostos) derivados do uso contínuo do ativo até o final da sua vida útil. Quando o valor contábil do ativo exceder seu valor recuperável, a Companhia reconhece uma redução do saldo contábil desse ativo (“impairment” ou deterioração). A redução ao valor recuperável é registrada ao resultado do exercício. Se não for determinado o valor recuperável de um ativo individualmente, é realizada a análise do valor recuperável da unidade geradora de caixa à qual o ativo pertence. Exceto com relação à redução no valor do ágio, a reversão de perdas reconhecidas anteriormente é permitida. A reversão nessas circunstâncias está limitada ao saldo depreciado que o ativo apresentaria na data da reversão, supondo-se que a reversão não tenha sido registrada.

y. *Instrumentos financeiros*

A categoria é determinada no reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros.

(i) *Ativo financeiro não derivativo*

Os ativos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

São ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

Ativos financeiros mantidos até o vencimento

Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação, para serem mantidos até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos de acordo com os prazos e as condições contratuais.

Ativos financeiros disponíveis para venda

Quando aplicável, são incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos, que sejam designados como disponíveis para venda ou não sejam classificados como:

(i) empréstimos e recebíveis; (ii) investimentos mantidos até o vencimento; ou (iii) ativos financeiros a valor justo por meio do resultado.

Empréstimos e recebíveis

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo.

São registrados no ativo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante.

(ii) Passivo financeiro não derivativo

Os passivos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

São classificados como ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação ou designados ao valor justo por meio do resultado.

Outros passivos financeiros

São mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Em 31 de dezembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013, no caso da Companhia, compreendem empréstimos, financiamentos e debêntures (notas explicativas nº 12 e nº 13) e saldos a pagar a fornecedores nacionais e estrangeiros.

(iii) Patrimoniais

Ações ordinárias

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

Recompra de ações (ações em tesouraria)

Quando o capital social reconhecido como patrimônio líquido é recomprado, o valor pago, o qual inclui custos diretamente atribuíveis, líquido de quaisquer efeitos tributários, é reconhecido como uma dedução do patrimônio líquido. As ações recompradas são classificadas como ações em tesouraria e são apresentadas como dedução do patrimônio líquido total. Quando as ações em tesouraria são vendidas ou reemitidas subsequentemente, o valor recebido é reconhecido como um aumento no patrimônio líquido, e o ganho ou perda resultantes da transação são apresentados como reservas de capital.

z. *Consolidação*

As investidas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido à Companhia e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle deixa de existir.

Entre as principais eliminações e reclassificações no processo de elaboração da consolidação estão:

- Saldo das contas de ativos e passivos entre a controladora e investidas, assim como as receitas e despesas das suas transações.
- Participações no patrimônio líquido e no lucro líquido das investidas.
- Lucros não realizados entre a Companhia e investidas, quando aplicável.
- Reclassificação das parcelas do ágio atribuíveis, às propriedades para investimento e aos ativos intangíveis.
- Destaque das parcelas do lucro líquido e do patrimônio líquido referentes às participações dos acionistas não controladores.

Não há diferenças entre o patrimônio líquido e o resultado da controladora e do consolidado.

aa. *Novas normas, alterações e interpretações de normas*

Novas normas e interpretações que ainda não estão em vigor aplicáveis a Companhia:

• ***IFRS 9 Instrumentos Financeiros***

O IFRS 9 (2009) introduz um novo requerimento para classificação e mensuração de ativos financeiros. Sob IFRS 9 (2009) ativos financeiros são classificados e mensurados baseado no modelo de negócio no qual eles são mantidos e as características de seus fluxos de caixa contratuais. IFRS 9 (2010) introduz adições em relação aos passivos financeiros. O IASB atualmente tem um projeto ativo para realizar alterações limitadas aos requerimentos de classificação e mensuração do IFRS 9 e adicionar novos requerimentos para endereçar a perda por redução ao valor recuperação de ativos financeiros e contabilidade de hedge.

A IFRS 9 é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida. A Companhia está avaliando o impacto total desta adoção.

• ***IFRS 15 - Receita de contratos com clientes***

Em 28 de maio de 2014, o IASB divulgou IFRS 15, Receita de Contratos com Clientes, que exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que elas esperam receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS quando a nova norma for adotada. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2017, com adoção antecipada permitida para entidades que reportam em IFRS. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos. A Companhia está avaliando nova norma para determinação dos efeitos na adoção.

3 Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Caixa e bancos	12.195	11.735	33.954	39.362
Aplicações financeiras em fundos de investimento (i)	149.548	197.152	204.951	238.874
Total Caixa e Equivalentes de Caixa	161.743	208.887	238.905	278.236
Aplicações financeiras em fundos de investimento (i)	291.998	642.861	400.173	778.909
Certificados de Depósitos Bancários - CDB (ii)	17.412	-	17.412	-
Total Aplicações Financeiras	309.410	642.861	417.585	778.909

- (i) É representados por fundo de investimento de renda fixa, com liquidez diária e rendimentos acumulados de 11,03% até o ano de 2014 e 8,04% acumulado no ano de 2013. A administração efetua a gestão de caixa da Companhia por meio de fundos de investimentos, com expectativa de utilização dos recursos para o desenvolvimento dos projetos previstos, sendo que é garantido resgate imediato dos recursos no fundo, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. As aplicações financeiras estão classificadas como títulos para negociação em virtude das características descritas.
- (ii) Os certificados de depósitos bancários - CDB da instituição financeira Banco Santander (Brasil S/A) estão classificados como título mantido até o vencimento em função de sua característica, tem por objetivo a garantia de um empréstimo na modalidade de crédito imobiliário, conforme mencionado em nota explicativa nº 12, item (c).

A composição das aplicações financeiras, é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Fundo de Investimento				
Certificados de Depósitos Bancários - CDB	16.322	51.414	22.368	62.294
Debêntures	75.852	162.367	103.953	196.728
Letras financeiras do Tesouro - LFT	149.548	197.152	204.951	238.874
Letras do Tesouro Nacional - LTN	31.708	99.408	43.455	120.445
Notas do Tesouro Nacional - NTN	15.210	142.389	20.845	172.522
Letras financeiras	152.906	187.283	209.552	226.920
Total de fundo de investimento	441.546	840.013	605.124	1.017.783

4 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Aluguéis a receber	45.310	42.840	117.076	94.513
Coparticipação a receber (i)	6.359	2.086	31.791	33.494
Outras (ii)	5.489	3.623	129.714	109.148
	57.158	48.549	278.581	237.155
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(5.724)	(6.811)	(20.356)	(14.741)
	51.434	41.738	258.225	222.414
Circulante	42.711	36.231	186.650	193.428
Não circulante	8.723	5.507	71.575	28.986

- (i) Representa substancialmente saldos a receber pelo direito de uso do espaço imobiliário. As coparticipações são faturadas de acordo com contratos e reconhecidas no resultado conforme o prazo do aluguel contratado.
- (ii) Representadas substancialmente por vendas de imóveis realizadas pelas investidas CS41, SCRP e SJRP no consolidado, atualizado mensalmente pelos índices INCC/FGV e IGP-M/FGV.

A composição por idade de vencimento dos valores a receber é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
A vencer de 721 a 1.080 dias	3.575	2.897	26.732	4.627
A vencer de 361 a 720 dias	5.148	2.610	44.845	24.360
A vencer até 360 dias	39.141	31.566	170.921	180.969
Vencidas até 30 dias	667	1.467	3.372	4.388
Vencidas de 31 a 60 dias	4.926	6.167	16.454	13.164
Vencidas de 61 a 90 dias	291	889	2.359	2.267
Vencidas de 91 a 120 dias	2.375	2.086	10.677	5.074
Vencidas de 121 a 360 dias	836	523	2.105	1.245
Vencidas há mais de 360 dias	199	344	1.116	1.061
	57.158	48.549	278.581	237.155

Os aluguéis e outras contas a receber são apresentados pelos valores nominais dos títulos representativos dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos, variações monetárias auferidas e efeitos decorrentes da linearização da receita.

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa é apresentada a seguir:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	31.12.2014	31.12.2014
Saldo em 31 de dezembro de 2013	6.811	14.741
Constituições, líquidas de reversões e baixas definitivas	(1.087)	5.615
Saldo em 31 de dezembro de 2014	5.724	20.356

5 Impostos a recuperar e créditos tributários

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Imposto de renda e contribuição social diferidos (*)	32.975	14.511	40.214	20.572
Imposto de renda e contribuição social antecipados	-	336	583	6.852
Imposto de renda e contribuição social a compensar	9.491	19.450	10.034	19.615
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	11.006	63	11.556	3.556
Outros impostos a recuperar	1.760	1.759	5.778	3.701
	55.232	36.119	68.165	54.296
Circulante	22.257	21.608	27.951	33.724
Não circulante	32.975	14.511	40.214	20.572

(*) A Companhia registrou a totalidade dos créditos fiscais diferidos, decorrentes principalmente de prejuízo fiscal e diferenças temporárias relacionadas as provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis. A perspectiva de realização do saldo pela Companhia é de até 10 anos.

6 Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Dividendos a receber	-	-	-	66
Depósitos Judiciais	900	1.501	4.068	19.274
Empréstimos a receber	2.493	3.073	6.660	5.677
Garantia créditos imobiliários	-	15.633	-	15.633
Contas a receber - stock option (*)	1.422	-	1.422	-
Certif. Potenc. Adic. Constr. CEPAC	8.400	-	8.400	-
Outros ativos circulantes	2.495	1.886	4.657	2.664
	15.710	22.093	25.207	43.314
Circulante	12.892	3.164	16.810	5.074
Não circulante	2.818	18.929	8.397	38.240

(*) O montante refere-se a valores a receber decorrente do exercício do direito do plano de pagamento baseado em ações pelos diretores da Companhia.

7 Partes relacionadas

A Companhia realiza, no curso normal de seus negócios, operações com partes relacionadas representadas pelas empresas do Grupo Jereissati, que são realizadas a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições definidas pela Administração.

Saldos e transações com partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas em 31 de dezembro de 2014 e 2013 estão assim representados:

a. Saldos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Ativo circulante:				
Dividendos a receber de controlada:				
Fleury Alliegro Imóveis Ltda.	-	-	-	66
Total de dividendos a receber	-	-	-	66
Total do ativo circulante	-	-	-	66
Ativo não circulante:				
Créditos com partes relacionadas:				
Com controladas e controladas em conjunto:				
Anwold Malls Corporation (ii) (12% a.a.)	17.280	15.430	-	-
Praia Belas Deck Parking Ltda. (TR+9,5% a.a.)	36.862	39.351	-	-
Com acionista controlador:				
La Fonte Telecom S.A. (variação cambial + 4,92% a.a.)	-	-	22.652	19.441
Com outras partes relacionadas:				
Praia de Belas Shopping Center (iv) (CDI + 1% a.a.)	6.946	15.587	6.946	15.587
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	11.055	-
Shopping Center Iguatemi São José do Rio Preto	-	-	4.908	-
Federação das Entidades Assistenciais Campinas (v) (CDI + 1% a.a.)	55.543	18.280	55.543	18.280
Outras partes relacionadas (vi)	1.145	-	3.522	-
Total de créditos com partes relacionadas	117.776	88.648	104.626	53.308
Adiantamentos para futuro aumento de capital (i)				
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.	16.791	-	-	-
Rio Pinheiros Diversões Ltda.	-	77	-	-
IESTA Porto Alegre Estacionamentos Ltda.	-	4	-	-
SCIRP Participações Ltda.	52.210	99.888	-	-
SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda.	142.658	175.166	-	-
Instituto Cultural Arvoredo	2	2	-	-
SP74 Participações Ltda.	1.080	130	-	-
SCIALPHA Participações Ltda.	14.920	128.477	-	-
CSC61 Participações Ltda.	6.088	490	-	-
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda.	9.545	3.750	-	-
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda.	2.415	36.651	-	-
Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.730	139.764	-	-
WTORRE São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	26.654
JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (iii)	71.781	51.052	-	27.471
Total de adiantamentos para futuro aumento de capital	337.220	635.451	-	54.125
Total do ativo não circulante	454.996	724.099	104.626	107.433
Total de créditos com partes relacionadas	454.996	724.099	104.626	107.499

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2014

Passivo circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Outras partes relacionadas (vi)	-	1.497	-	447
Total de débitos com partes relacionadas	<u>-</u>	<u>1.497</u>	<u>-</u>	<u>447</u>
Dividendos a pagar:				
Acionistas controladores:				
La Fonte Telecom S.A.	497	400	497	400
Jereissati Participações S.A.	28.850	23.236	28.850	23.236
Com terceiros:				
Participa Empreendimentos Imob. e Participações Ltda.	-	-	-	1.023
Minoritários:				
Acionistas não controladores	<u>25.099</u>	<u>20.214</u>	<u>25.099</u>	<u>20.214</u>
Total de dividendos a pagar	<u>54.446</u>	<u>43.850</u>	<u>54.446</u>	<u>44.873</u>
Total do passivo circulante	<u><u>54.446</u></u>	<u><u>45.347</u></u>	<u><u>54.446</u></u>	<u><u>45.320</u></u>
Passivo não circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Com controladas:				
Anwold Malls Corporation (ii) <i>(variação cambial + 5,91% a.a.)</i>	<u>12.209</u>	<u>10.417</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total dos débitos com partes relacionadas	<u>12.209</u>	<u>10.417</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do passivo não circulante	<u><u>12.209</u></u>	<u><u>10.417</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>
Total de débitos com partes relacionadas	<u><u>66.655</u></u>	<u><u>55.764</u></u>	<u><u>54.446</u></u>	<u><u>45.320</u></u>

- (i) O “Adiantamentos para futuro aumento de capital” não está sujeito a encargos financeiros. O saldo está registrado na rubrica “Créditos com Partes Relacionadas” no ativo não circulante e serão integralizados na AGO em 2015.
- (ii) Referem-se a mútuos para financiamento do capital de giro, a serem restituídos após definição da Companhia.
- (iii) Refere-se a desembolsos efetuados pela Companhia na construção do JK Iguatemi.
- (iv) Refere-se a financiamento para expansão do Praia de Belas Shopping Center.
- (v) Refere-se a um mútuo com a FEAC - Federação das Entidades Assistenciais de Campinas, ao qual tem uma participação de 30% do Shopping Center Iguatemi Campinas, com a finalidade de financiamento para expansão do shopping, com vencimento em 16 de outubro de 2023.
- (vi) Refere-se substancialmente aos créditos junto aos diversos condomínios dos shoppings, oriundos dos processos de reembolso de pagamentos diversos, realizados pela IGTA.

Transações:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Custo dos serviços prestados:				
Serviços prestados por controladas aos shopping centers:				
AEST - Administradora de estacionamentos Ltda. (ii)	(2.351)	(2.184)	-	-
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. (ii)	(1.603)	(1.493)	-	-
SP74 - Iguatemi Leasing Ltda. (i)	(1.995)	(2.992)	-	-
SCRB - Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda. (iii)	(9.766)	(9.421)	-	-
	<u>(15.715)</u>	<u>(16.090)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Serviços prestados por acionista controlador:				
Jereissati Participações S.A. (iv)	<u>(1.560)</u>	<u>(1.560)</u>	<u>(1.560)</u>	<u>(1.560)</u>
Receitas financeiras:				
Mútuos com acionista:				
La Fonte Telecom S.A.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.211</u>	<u>2.950</u>
Mútuos com controladas:				
Anwold Malls Corporation	1.850	1.675	-	-
Praia Belas Deck Parking Ltda.	4.431	3.032	-	-
	<u>6.281</u>	<u>4.707</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Mútuos com partes relacionadas:				
Federação das Entidades Assistenciais de Campinas	4.058	503	4.058	503
Praia de Belas Shopping Center	378	248	378	248
	<u>4.436</u>	<u>751</u>	<u>4.436</u>	<u>751</u>
Despesas financeiras:				
Mútuos com acionista controlador:				
Jerreissati Participações S.A.	<u>(594)</u>	<u>-</u>	<u>(594)</u>	<u>-</u>
Mútuos com controladas:				
Anwold Malls Corporation	<u>(1.792)</u>	<u>(1.636)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

- (i) Referem-se a serviços prestados de corretagens por locação de lojas nos empreendimentos próprios.
- (ii) Referem-se a serviços de administração dos empreendimentos e estacionamentos.
- (iii) Referem-se a serviços de administração dos condomínios.
- (iv) Referem-se a serviços administrativos prestados pela controladora Jereissati Participações S.A., tais como consultoria financeira e fiscal.

A seguir, um resumo dos contratos celebrados entre a Companhia e as empresas relacionadas:

Contratos com a SP74 - Iguatemi Leasing

A Iguatemi Leasing celebrou diversos contratos de prestação de serviços com os shopping centers em que há participação e/ou administração da Companhia, visando à comercialização e intermediação de espaços promocionais e de lojas.

Contratos com as AEST, AEMP e SCRB

Estas empresas mantêm contratos de prestação de serviços de administração em diversos empreendimentos do Grupo.

Contratos de mútuo

A Companhia celebra empréstimos e financiamentos na qualidade de mutuante, com o objetivo de financiar o capital de giro de empresas relacionadas, e na qualidade de mutuária, com a finalidade de financiar seus empreendimentos. Os prazos e as condições dos contratos estão discriminados no quadro anterior.

b. Remuneração dos administradores

A remuneração anual da Administração referente a benefícios de curto prazo, no montante de R\$ 13.858, foi aprovada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 24 de abril de 2014.

Os montantes referentes à remuneração do pessoal-chave da Administração sob responsabilidade da controladora estão apresentados a seguir:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Benefícios de curto prazo (i)	11.131	10.904
Pagamento baseada em ações (ii)	<u>2.247</u>	<u>3.844</u>
	<u>13.378</u>	<u>14.748</u>

(i) Correspondem substancialmente a honorários de diretoria e participação no resultado incluindo bônus por desempenho.

(ii) Corresponde ao custo das opções aos administradores.

c. Garantia prestada à investidas

(a) Em 7 de junho de 2010, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da SCIALPHA Participações Ltda., visando à garantia de financiamento a ser contraído com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, nos exatos termos e condições da decisão nº Dir - BNDES 456/2010, de 25.05.2010, financiamento no valor de R\$138.760, divididos em 3 (três) subcréditos, integralmente recebidos, destinados a implantação do Shopping Center Iguatemi Alphaville, em Barueri/SP. Conforme nota explicativa nº12 (a)

- (b) Em 01 de julho de 2011, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da SCIRP Participações Ltda., visando à garantia de financiamento a ser contraído com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, nos exatos termos e condições da decisão nº Dir - BNDES 437/2001, de 10.05.2011, financiamento no valor de R\$141.441, divididos em 3 (três) subcréditos, sendo que recebido até a presente data R\$ 138.085, destinados a implantação do Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto, em Ribeirão Preto/SP. Conforme nota explicativa nº12 (a)
- (c) Em 15 de agosto de 2012, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da CSC41 Participações Ltda., visando à garantia de financiamento a ser contraído com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, nos exatos termos e condições da decisão nº Dir - BNDES 732/2012, de 17.07.2012, financiamento no valor de R\$117.312, divididos em 4 (quatro) subcréditos, sendo que recebido até a presente data R\$ 113.025 destinados a implantação do Shopping Center Iguatemi Esplanada, em Votorantim/SP. Conforme nota explicativa nº12 (a)
- (d) Em 18 de março de 2013, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia na qualidade de interveniente o Instrumento Particular de Financiamento para Construção de Imóvel com Garantia Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças - Contrato nº 1595/13 a ser firmado por sua controlada CSC 41 Participações Ltda., junto ao Banco Santander (Brasil) S.A, no valor de R\$ 115.000, com taxa de juros CDI + 1% ao ano e prazo de 144 meses para desenvolvimento das obras do Shopping Center Iguatemi Esplanada. Conforme nota explicativa nº12 (c)

8 Investimentos

Os investimentos em controladas diretas e indiretas da Companhia, incluídas nas informações contábeis, são os seguintes:

	Participação %			
	31.12.2014		31.12.2013	
	Direta	Indireta	Total	Total
Administradora Gaúcha de Shopping Centers S.A. ("AGSC") (a)	36,00	-	36,00	36,00
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. ("AEMP")	100,00	-	100,00	100,00
AEST - Administradora de Estacionamento Ltda ("AEST")	100,00	-	100,00	100,00
Anuco Shopping Ltda. ("Anuco")	100,00	-	100,00	100,00
Anwold Malls Corporation ("Anwold")	100,00	-	100,00	100,00
ATOW Administradora de Torres Ltda ("ATOW")	100,00	-	100,00	100,00
CSC41 Participações Ltda. ("CS41")	85,25	14,75	100,00	100,00
CSC61 Participações Ltda. ("CS61")	100,00	-	100,00	100,00
DV Brasil Comércio Varejista Ltda ("DV Brasil")	-	100,00	100,00	100,00
Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("01GL") (c)	100,00	-	100,00	100,00
Fleury Alliegro Imóveis Ltda. ("FLEURY")	-	80,00	80,00	80,00
I-Art Produções Teatrais Ltda. ("IART")	100,00	-	100,00	100,00
IESTA Porto Alegre Estacionamentos Ltda. ("IESTAPA")	99,99	-	99,99	99,99
Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("IESTA")	100,00	-	100,00	100,00
Iguatemi Leasing Ltda. ("Iguatemi Leasing")	100,00	-	100,00	100,00
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda ("OLNH")	100,00	-	100,00	100,00
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda. ("I-Retail")	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Administração de Shopping Centers Ltda. ("JK ADM")	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (JKIG) (d)	100,00	-	100,00	50,00
JK Iguatemi Estacionamentos Ltda ("JKES") (b)	64,00	-	64,00	50,00
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. ("Lasul")	100,00	-	100,00	100,00
Leasing Mall Comercialização, Assessoria e Planejamento de Shopping Centers Ltda. ("Leasing Mall")	100,00	-	100,00	100,00
Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("MPPart")	100,00	-	100,00	100,00
Market Place Torres Ltda ("MPT")	100,00	-	100,00	100,00
Odivelas SP Participações S.A. ("OSPP") (a)	-	33,33	33,33	33,33
Ork Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda ("ORKE") (e)	-	100,00	100,00	-
Participações e Comércio Anhumas Ltda ("ANHU") (c)	-	-	-	100,00
Praia de Belas Deck Parking Ltda ("PBES")	-	80,00	80,00	80,00
Rio Pinheiros Diversões Ltda. ("Rio Pinheiros")	100,00	-	100,00	100,00
SCIALPHA Participações Ltda. ("SCIALPHA")	100,00	-	100,00	100,00
SCIRP Participações Ltda. ("SCRIP")	100,00	-	100,00	100,00
Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda. ("SCRB")	100,00	-	100,00	100,00
SISP Participações Ltda. ("SISP")	100,00	-	100,00	100,00
SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda ("SJRP")	100,00	-	100,00	100,00

- (a) As investidas controladas em conjunto AGSC, OSPP foram reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, considerando o controle compartilhado estabelecido através dos Acordos de Acionistas firmados entre as sociedades, em que nenhuma das partes, sozinha, determina as políticas financeiras e operacionais.
- (b) Investida constituída em função das operações do Shopping JK Iguatemi. Em 11 de abril de 2014 foi concluída a aquisição pela IGTA da participação de 14% do shopping, passando a possuir a fração de 64% da propriedade.
- (c) Participação adquirida em 13 de novembro de 2013, representando 50% do Shopping Center Galleria. Em 30 de novembro a empresa Participações e Comércio Anhumas Ltda, foi incorporada pela empresa Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda, passando a ser proprietária de 100% do Shopping Center Galleria.
- (d) Mudança de participação ocorrida em função de cisão da empresa JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada WTorre Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A.). Ato continuo a cisão, em 11 de abril de 2014 foi concluída a aquisição de 14% da fração ideal do Shopping JK Iguatemi pela empresa JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A.
- (e) Empresa adquirida em 30 de novembro 2014 pela SCIALPHA Participações Ltda.

Conforme mencionado no item (b) e (e), em 11 de abril de 2014, a Companhia finalizou a aquisição de 14% da fração ideal do Shopping JK Iguatemi por R\$ 178.000. A partir de 1º de abril de 2014, Companhia passou a deter 64% de fração ideal do Shopping JK Iguatemi, através das empresas JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliárias S.A. e JK Iguatemi Estacionamentos Ltda, que passaram a ser consolidadas de forma integral e não mais pelo método de equivalência patrimonial.

Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Ágio na aquisição de investimentos (a)	149.491	150.157	-	-
Remensuração de ativos (b)	9.375	9.603	-	-
Participação em controladas (c)	2.096.261	1.080.132	-	-
Participações em controladas em conjunto (c)	2.368	226.170	2.368	226.170
Outros investimentos	11.011	1.882	11.225	2.056
	<u>2.268.506</u>	<u>1.467.944</u>	<u>13.593</u>	<u>228.226</u>
Provisão para perdas com investimentos (c)	(5.699)	(5.836)	-	-
	<u>2.262.807</u>	<u>1.462.108</u>	<u>13.593</u>	<u>228.226</u>

(a) Composição dos ágios

	Controladora	
	31.12.2014	31.12.2013
Ágio na aquisição da Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. (**)	11.804	11.804
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A. (**)	76.365	76.365
Ágio na aquisição de participações (*)	61.322	61.988
	<u>149.491</u>	<u>150.157</u>

(*) Ágio na aquisição de participações por mais valia de ativos

	31.12.2014		31.12.2013	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A. (i)	28.811	(1.882)	26.929	27.125
Ágio na aquisição da Solway Participações S.A. (ii)	30.058	(4.100)	25.958	26.375
Ágio na emissão de ações - JK Iguatemi (iii)	8.566	(131)	8.435	8.488
	<u>67.435</u>	<u>(6.113)</u>	<u>61.322</u>	<u>61.988</u>

- (i) O ágio foi gerado na aquisição da participação de 100% da SISP e tem como fundamento econômico a mais-valia do empreendimento SCISP. O prazo de amortização é de 40 anos. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.
- (ii) O ágio foi gerado na aquisição da participação de 100% da Solway (empresa incorporada pela Amuco em 2009) e tem como fundamento econômico a mais-valia do ativo do empreendimento SCESP. O prazo de amortização é de 45 anos. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.

- (iii) O ágio foi gerado na subscrição de 56.000 novas ações ordinárias da investida JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A e tem como fundamento econômico a mais-valia do empreendimento JK Iguatemi. O saldo está sendo amortizado em 60 anos após a inauguração do shopping. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.
- (**) Ágios gerados na aquisição de 100% de participação das investidas Lasul e SISP e têm com fundamento a rentabilidade futura dos empreendimentos SCIPA e SCISP, respectivamente. Foi avaliado a expectativa de recuperação e não houve identificação de indicadores de impairment. Classificados como intangível no consolidado.
- (b) Remensuração de ativos

	31.12.2014		31.12.2013	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Remensuração na aquisição da RAS (i)	10.289	(914)	9.375	9.603
	10.289	(914)	9.375	9.603

- (i) Trata-se de mais-valia reconhecida na combinação de negócios decorrente da aquisição de controle da RAS Shopping Centers Ltda. em 2011, detentora de participação no SCESSP, resultando na alteração de participação de 34,86% para 100% (empresa incorporada pela Amuco). O prazo de amortização é 45 anos. No consolidado, o montante referente à mais-valia do ativo foi reclassificado como propriedade para investimento, conforme nota explicativa nº 9.

Movimentação dos ágios:

	Controladora	
	31.12.2014	31.12.2013
Saldo Inicial	159.760	160.364
Adições	-	327
Amortizações	(894)	(931)
Saldo Final	158.866	159.760

- (c) Quadro de investimentos
- (i) Informações das controladas e controladas em conjunto

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2014

	Ativo		Capital social		Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)		Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
SCRB	111.078	108.239	68.580	68.580	108.740	103.109	27.801	18.915
Lasul	93.050	56.001	26.333	26.333	71.131	51.943	21.691	22.533
Rio Pinheiros	457	563	4.847	4.770	457	419	(39)	(8)
IESTA	5.620	3.751	477	477	4.497	2.705	11.735	10.316
Leasing Mall	579	579	21	21	249	249	-	-
01GL	224.005	213.037	177.387	56.569	200.813	70.711	15.228	9.080
SISP	60.019	50.047	21.341	21.341	58.485	48.479	15.376	13.586
IESTAPA	47	47	154	150	38	38	(4)	(5)
AGSC	145	91	74	74	145	90	2.155	1.892
MPPart	172.793	171.811	165.142	165.142	170.905	169.632	21.081	20.397
JKIG	535.388	591.305	401.805	428.954	409.213	462.317	31.844	38.299
I-Retail	15.696	14.737	31.234	27.984	5.298	9.534	(7.486)	(8.335)
Anwold	35.749	30.609	89	89	18.469	15.179	3.290	3.084
Amuco	61.000	54.546	36.673	36.673	58.435	52.883	11.892	11.919
CS41	530.002	539.170	163.569	163.569	266.346	267.412	30.301	16.829
SCIALPHA	319.322	315.607	225.473	81.441	212.633	66.599	2.002	3.397
CS61	5.889	90	1.781	1.781	(339)	(402)	63	(1.879)
AEMP	15.154	11.203	602	602	11.876	10.130	21.211	17.608
SCRP	371.293	352.764	191.149	99.581	185.933	99.861	(5.496)	(8.160)
Iguatemi Leasing	3.261	5.555	464	334	759	3.749	(2.720)	3.725
MPT	125.753	127.513	126.486	126.486	124.906	126.502	22.676	21.220
AEST	4.540	2.558	61	61	4.259	2.322	3.892	3.362
ATOW	1.562	1.266	241	241	1.480	1.212	618	971
JK ADM	483	343	1	1	471	320	151	102
JKES	3.526	2.898	1	1	1.878	1.324	6.269	5.617
SJRP	369.097	233.261	173.256	9.940	200.884	30.757	6.811	22.194
IART	558	810	1	1	329	162	167	162
OLNH	52.126	49.317	36.652	1	35.281	(1.095)	(275)	(1.095)
Outros	5.799	5.527	2	2	(5.360)	(4.339)	(1.021)	(1.038)

(ii) Cálculo da equivalência patrimonial

	Valor contábil do investimento		Provisão para perdas com investimentos		Resultado da equivalência patrimonial	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Participação em controladas	2.096.261	1.080.132	(5.699)	(5.836)	223.043	174.284
Participações em controladas em conjunto	2.368	226.170	-	-	7.326	24.322
Total	2.098.629	1.306.302	(5.699)	(5.836)	230.369	198.606

(d) Movimentação dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Saldo inicial	1.300.466	1.256.395	226.170	170.706
Aumento de capital	559.847	49.971	1.713	49.971
Aquisição de participações	178.200	2	-	-
Equivalência patrimonial	230.369	198.606	7.326	24.322
Dividendos	(175.952)	(204.508)	(7.256)	(18.829)
Outros (*)	-	-	(225.585)	-
Saldo final	2.092.930	1.300.466	2.368	226.170

(*) Com a obtenção do controle, as investidas JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A e JK Iguatemi Estacionamentos Ltda, a partir de abril de 2014, passaram a ser consolidadas de forma integral.

9 Propriedades para investimento

Ao custo

	Vida útil média remanescente em anos	Controladora	
		31.12.2014	31.12.2013
Terrenos		134.322	132.452
Edificações, instalações e outros	36 a 60 (*)	1.056.794	910.830
Depreciação acumulada		<u>(216.103)</u>	<u>(193.151)</u>
		<u>975.013</u>	<u>850.131</u>

	Vida útil média remanescente em anos	Consolidado	
		31.12.2014	31.12.2013
Terrenos		422.130	387.782
Edificações, instalações e outros	36 a 60 (*)	3.534.225	2.610.286
Depreciação acumulada		<u>(379.770)</u>	<u>(296.799)</u>
		<u>3.576.585</u>	<u>2.701.269</u>

Ágio por mais valia de ativos (**)

Aquisição de 100% da SISP			
Terrenos		20.034	20.034
Edificações, instalações e outros	40 (*)	8.777	8.777
Amortização acumulada		<u>(1.882)</u>	<u>(1.686)</u>
		<u>26.929</u>	<u>27.125</u>

Aquisição de 100% da Solway			
Terrenos		9.318	9.318
Edificações, instalações e outros	45 (*)	20.740	20.740
Amortização acumulada		<u>(4.100)</u>	<u>(3.683)</u>
		<u>25.958</u>	<u>26.375</u>

Subscrições de ações da JK Iguatemi			
Terrenos		5.433	5.433
Edificações, instalações e outros	60 (*)	3.133	3.133
Amortização acumulada		<u>(131)</u>	<u>(78)</u>
		<u>8.435</u>	<u>8.488</u>

Aquisição de 65,14% da RAS			
Edificações, instalações e outros	45 (*)	10.289	10.289
Amortização acumulada		<u>(914)</u>	<u>(686)</u>
		<u>9.375</u>	<u>9.603</u>
		<u>3.647.282</u>	<u>2.772.860</u>

- (*) A vida útil dos demais itens classificados como propriedades para investimento é avaliada anualmente e reflete a natureza dos bens e sua utilização pela Companhia.
- (**) Conforme mencionado na nota explicativa nº 8 (a) refere-se à mais-valia do ativo, sendo apresentado como investimento na controladora, e, devido à sua origem, é apresentado no consolidado como propriedade para investimento. Os valores estão apresentados líquidos de amortização.

Conforme mencionado na nota explicativa nº 12 (b), a Companhia obteve financiamento para a construção do Shopping Center Iguatemi São José do Rio Preto e expansões do Shopping Center Iguatemi Campinas e Porto Alegre e capitalizou ao custo do ativo os encargos desses financiamentos até o início da operação dos empreendimentos. Até 31 de dezembro de 2014 a Companhia capitalizou o montante de R\$ 13.223 na controladora/consolidado (R\$5.585 na controladora e R\$23.485 no consolidado em 31 de dezembro de 2013).

A movimentação das propriedades para investimento é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Saldo Inicial	850.131	745.084	2.772.860	1.923.173
Adições	148.275	122.551	950.685	888.078
Baixas (*)	-	-	(957)	(747)
Depreciações	(23.393)	(17.504)	(75.306)	(37.644)
Saldo Final	975.013	850.131	3.647.282	2.772.860

- (*) Refere-se substancialmente a baixa parcial do custo dos terrenos na cidade de São José do Rio Preto e Votorantim, objeto de negociação de VGV (valor geral de vendas), conforme nota explicativa nº26.

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento. A administração concluiu que não há indicativo de mudança significativo no valor justo em 31 de dezembro de 2014, conforme demonstrado a seguir:

	31.12.2014			31.12.2013		
	Shoppings		Total	Shoppings		Total
	Shoppings em operação	anunciados (*)		Shoppings em operação	anunciados (*)	
Valor Justo	7.564.685	53.629	7.618.314	6.316.833	544.730	6.861.563
Área bruta locável própria (mil m2)	425	58	483	348	121	469

- (*) Refere-se a posição das expansões e novos shoppings.

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado internamente utilizando o fluxo de caixa descontado. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são utilizadas na determinação dos valores justos dos empreendimentos.

Não foram incluídos nos cálculos as potenciais expansões, as permutas de terrenos e os projetos não anunciados (mesmo os constantes do “guidance”).

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

Taxa de desconto real 8,4% - 10,8% a.a.

Taxa de crescimento real na perpetuidade 2% - 3% a.a.

Com base no valor justo das propriedades para investimento, a Administração concluiu que não há indicativo de desvalorização do ativo que requer a redução ao valor recuperável.

10 Imobilizado

		Controladora				
		31.12.2014		31.12.2013		
Taxa anual de depreciação %		Depreciação				
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido	
	Instalações, máquinas e equipamentos	10	3.261	(1.695)	1.566	67
	Móveis e utensílios	10	3.290	(2.758)	532	1.049
	Equipamentos de informática	33,33	7.830	(6.514)	1.316	1.403
	Outros	20	2.720	(2.250)	470	67
			<u>17.101</u>	<u>(13.217)</u>	<u>3.884</u>	<u>2.586</u>

		Consolidado				
		31.12.2014		31.12.2013		
Taxa anual de depreciação %		Depreciação				
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido	
	Instalações, máquinas e equipamentos	10	10.144	(1.993)	8.151	6.605
	Móveis e utensílios	10	7.650	(3.302)	4.348	4.942
	Equipamentos de informática	33,33	8.283	(6.731)	1.552	1.645
	Outros	20	13.169	(7.250)	5.919	6.654
			<u>39.246</u>	<u>(19.276)</u>	<u>19.970</u>	<u>19.846</u>

A movimentação do imobilizado é como segue:

		Controladora				
		31.12.2013			31.12.2014	
		Custo			Custo	
		Líquido	Adições	Baixas	Depreciações	Líquido
	Instalações, máquinas e equipamentos	67	1.783	-	(284)	1.566
	Móveis e utensílios	1.049	17	-	(534)	532
	Equipamentos de informática	1.403	371	-	(458)	1.316
	Outros	67	457	-	(54)	470
		<u>2.586</u>	<u>2.628</u>	<u>-</u>	<u>(1.330)</u>	<u>3.884</u>

	Consolidado						
	31.12.2013					31.12.2014	
	Custo Líquido	Adições	Baixas	Depreciações	Custo Líquido		
Instalações, máquinas e equipamentos	6.605	1.764	-	(218)	8.151		
Móveis e utensílios	4.942	36	-	(630)	4.348		
Equipamentos de informática	1.645	353	-	(446)	1.552		
Outros	6.654	458	-	(1.193)	5.919		
	<u>19.846</u>	<u>2.611</u>	<u>-</u>	<u>(2.487)</u>	<u>19.970</u>		

Com base na avaliação da administração não há indicativo de desvalorização do ativo que requer a redução ao valor recuperável.

11 Intangível

	Controladora			
	31.12.2014		31.12.2013	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Projeto Ícaro (SAP) (*)	27.601	(18.601)	9.000	11.709
Software em desenvolvimento (*)	4.231	-	4.231	6.211
Outros	6.190	(4.343)	1.847	1.019
	<u>38.022</u>	<u>(22.944)</u>	<u>15.078</u>	<u>18.939</u>

	Consolidado			
	31.12.2014		31.12.2013	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio na aquisição da Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.	11.804	-	11.804	11.804
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A.	76.365	-	76.365	76.365
Projeto Ícaro (SAP) (*)	27.601	(18.601)	9.000	11.709
Software em desenvolvimento (*)	4.231	-	4.231	6.211
Outros	8.383	(4.739)	3.644	2.671
	<u>128.384</u>	<u>(23.340)</u>	<u>105.044</u>	<u>108.760</u>

(*) Refere-se a implantação e melhorias dos módulos do ERP SAP, cuja amortização é realizada linearmente por cinco anos. Os módulos em desenvolvimento são agregados ao custo do Projeto Ícaro (SAP), e iniciam sua amortização a partir de sua conclusão.

A movimentação dos intangíveis é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Saldo Inicial	18.939	19.530	108.760	108.868
Adições	3.593	5.236	4.071	5.773
Amortizações	(7.454)	(5.827)	(7.787)	(5.881)
Saldo Final	15.078	18.939	105.044	108.760

12 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Financiamentos, juros provisionados e outros encargos	530.831	345.919	947.817	789.794
	530.831	345.919	947.817	789.794
Circulante	57.891	55.394	125.751	111.575
Não circulante	472.940	290.525	822.066	678.219

Empréstimos e financiamentos por instituições financeiras:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
BNDES (a)	50.112	67.783	357.683	402.245
Banco Itaú Unibanco (b)	399.265	172.901	399.265	172.901
Banco Santander (c)	61.837	76.966	171.243	186.307
Banco Alfa (d)	18.490	26.942	18.490	26.942
Banco Votorantim (e)	45	92	54	164
Instituições não financeiras	1.082	1.235	1.082	1.235
	530.831	345.919	947.817	789.794

Composição da dívida por indexador:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
TJLP	85.200	119.102	361.206	425.185
TR	292.747	74.862	292.747	74.866
IPCA	-	146.307	28.896	172.083
CDI	150.155	2.104	259.560	111.441
Pré-Fixado	1.647	2.309	4.326	4.984
IGP - DI	1.082	1.235	1.082	1.235
	530.831	345.919	947.817	789.794

(*) TJLP - Taxa de Juros a Longo Prazo 5,0% ao ano (5,0% em 31 de dezembro de 2013).

Cronograma da dívida:

O cronograma de desembolso de dívidas de longo prazo para com terceiros está programado dessa forma:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
2015	-	99.501	-	245.266
2016	49.147	-	139.617	-
2017 a 2018	39.003	38.629	180.626	169.805
2019 a 2031	384.790	152.395	501.823	263.148
	472.940	290.525	822.066	678.219

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Saldo inicial	345.919	322.930	789.794	719.190
Captações	230.000	150.348	243.039	304.303
Pagamentos	(65.164)	(147.644)	(124.655)	(284.923)
Juros provisionados	36.468	32.013	56.031	70.070
Custo de transação	(16.392)	(11.728)	(16.392)	(18.846)
Saldo final	530.831	345.919	947.817	789.794

Descrição das principais características dos empréstimos e financiamentos:

- (a) Em 6 de julho de 2010, a SCIALPHA contratou financiamento com o BNDES, no valor de R\$ 138.760, para a construção do Shopping Iguatemi Alphaville. O financiamento tem taxa para o sub-crédito "A" de TJLP + 3,45% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito "B" a taxa é de 4,5% a.a., para aquisição de máquinas e equipamentos nacionais, e para o sub-crédito "C" a taxa é TJLP, para investimentos sociais. A carência é de 24 meses

após a data da assinatura com amortização de 60 meses. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$ 71.948 (2013 R\$ 99.754) no consolidado.

Em 5 de outubro de 2010, a Iguatemi contratou financiamento com o BNDES, no valor de R\$ 89.798, para a construção do JK Iguatemi. O financiamento tem taxa de TJLP + 3,82% a.a., sobre obra civil e instalações e de 5,5% a.a. sobre equipamentos nacionais e TJLP sobre investimentos sociais. A carência é de 24 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$ 50.112 (2013 R\$67.783) na controladora e no consolidado.

Em 27 de dezembro de 2011, a SCIRP Participações Ltda., contratou um financiamento com o BNDES, no valor de R\$ 141.441, para a construção do Shopping Iguatemi Ribeirão Preto. O financiamento tem taxa para o sub-crédito "A" de TJLP + 3,32% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito "B" a taxa é de TJLP + 1,42% a.a., para aquisição de máquinas e equipamentos nacionais, para o sub-crédito "C" a taxa é TJLP, totalizando 6% a.a., para investimentos sociais. A carência é de 26 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses. A empresa não irá utilizar o saldo do Subcrédito "B" R\$ 3.356. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$ 113.169 (2013 R\$ 128.827) no consolidado.

Em 09 de novembro de 2012, a CSC 41Participações Ltda., contratou um financiamento com o BNDES, no valor de R\$ 117.312, para a construção do Shopping Iguatemi Esplanada, em Votorantim/SP. O financiamento tem taxa para o sub-crédito "A" com taxa de juros incidente de 2,26% a.a. acima da TJLP+1% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito "B" a taxa é de IPCA + 5,14% a.a., sobre obra civil e instalações, para o sub-crédito "C" a taxa é 2,5% a.a., para aquisição de máquinas e equipamentos nacionais, para o sub-crédito "D" a taxa é TJLP, para investimentos sociais. A carência é de 36 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses, sendo que até 31 de dezembro de 2014 foi liberado R\$ 114.853. Em 31 de dezembro de 2014, o saldo é de R\$ 122.453 (R\$ 105.881 em 2013) no consolidado.

Os contratos celebrados junto ao BNDES possuem obrigação de manutenção de índice financeiro ("*covenant*"), dentre os quais o atendimento da dívida líquida / EBITDA menor ou igual a 3,0x. Em 31 de dezembro de 2014, o índice ficou acima do estabelecido. Entretanto, os contratos possibilitam a Administração a substituição do índices de *covenant* (em até 60 dias após notificação do BNDES do descumprimento) por apresentação de garantia real no valor de no mínimo de 130% do financiamento da dívida dele decorrente, ou por prestação de fiança bancária emitida por instituição financeira que possua grau de notória solvência á critério do BNDES. A Companhia se antecipou (mesmo não sendo notificada) e solicitou *waiver* para restabelecimento dos índices financeiros dos exercícios de 2014 e 2015, e alteração do limite do *covenant* para 3,5x dívida líquida / EBITDA a partir da medição do exercício de 2015, obtendo as aprovações junto ao BNDES em 10 de março de 2015, suspendendo assim a exigibilidade de apresentação de garantia real ou fiança bancária.

- (b) Com o objetivo de construir o Iguatemi Brasília, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Itaú S.A. e Banco Alfa em 22 de janeiro de 2010, no valor total de R\$83.676, com taxa de juros incidente de 3,2% a.a. acima da TJLP +1% a.a. e "B e D", com taxa de juros incidente de 4,5% a.a. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$ 36.400 (2013 R\$25.964) na controladora e no consolidado.

Em 10 de julho de 2013, a Companhia emitiu cédula de crédito bancário (CCB) em favor do Banco Itaú BBA com o valor principal de R\$ 150.000, taxa de IPCA + 4% a.a ("swapado" para 92,5% CDI), juros semestrais e amortização no 8º ano. Com propósito específico de construção do Shopping Center Iguatemi Rio Preto. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$ 148.830 (2013 R\$146.307) na controladora e no consolidado (2014 R\$148.830 - 2013 R\$ 146.307).

Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Porto Alegre, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Itaú em 11 de julho de 2014, no valor de R\$ 78.000, com taxa TR + 9,50, sendo liberado na sua totalidade. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização ocorrerá no prazo de 144 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$ 78.758 na controladora e no consolidado R\$ 78.758.

Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Campinas, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Itaú em 11 de julho de 2014, no valor de R\$ 152.000, com taxa TR + 9,50, sendo liberado na sua totalidade. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização ocorrerá no prazo de 144 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$ 153.477 na controladora e no consolidado R\$ 153.477.

- (c) Em 8 de agosto de 2006, a Companhia celebrou com a Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF e o Banco Santander, na qualidade de credor, Escritura de Venda e Compra, Mútuo e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária, com taxa de TR +11% a.a. (“swapado” para 99% CDI). Por meio do referido instrumento, a FUNCEF vendeu à Companhia: (i) a fração ideal de 8,6927% da Âncora nº 3; e (ii) a fração ideal de 3,775% dos demais imóveis, que compõem o empreendimento PBSC. O contrato de swap e o respectivo empréstimo estão sendo tratados como uma única operação e não de forma separada, visto que possuem os mesmos prazos, liquidações simultâneas, bem como o mesmo instrumento legal, com cláusula de garantia, conforme mencionado em nota explicativa nº 03 item (iii). Este contrato possui uma cláusula de “*covenants*”, que determina a manutenção dos índices financeiros Dívida Líquida/EBITDA até 3,5 e Dívida Líquida/PL até 0,80, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e manutenção de saldos mínimos recebíveis em uma conta corrente. Essa cláusula foi cumprida em 31 de dezembro de 2014. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$ 1.325 (R\$2.104 em 2013) na controladora e no consolidado.

Com o objetivo de construir o SCIFLA, a Companhia celebrou com o Banco Santander e a Encopar Engenharia, Construções e Participações Ltda., em 31 de agosto de 2006, financiamento de R\$18.000, com taxa de TR + 9,52% a.a., cláusula de garantia, conforme mencionado em nota explicativa nº 03 item (iii). Este contrato possui uma cláusula de “*covenants*”, que determina a manutenção dos índices financeiros Dívida Líquida/EBITDA até 3,5 e Dívida Líquida/PL até 0,80, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e manutenção de saldos mínimos recebíveis em uma conta corrente. Essa cláusula foi cumprida em 31 de dezembro de 2014. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$ 4.044 (R\$6.417 em 2013) na controladora e no consolidado.

Em 27 de outubro de 2006, a Companhia celebrou com a Fundação Sistel de Seguridade Social - SISTEL e o Banco Santander, na qualidade de credor, Escritura de Venda e Compra, Mútuo e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária. Por meio do referido instrumento, a SISTEL vende à Companhia: (i) a fração ideal de 8,2484% da Âncora nº 3; e (ii) a fração ideal de 10% dos demais imóveis, que compõem o empreendimento PBSC. A Companhia contratou com o Banco Santander financiamento no valor integral da aquisição com taxa de TR + 9,51% a.a.. Este contrato possui uma cláusula de “*covenants*”, que determina a manutenção dos índices financeiros Dívida Líquida/EBITDA até 3,5 e Dívida Líquida/PL até 0,80, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e manutenção de saldos mínimos recebíveis em uma conta corrente. Essa cláusula foi cumprida em 31 de dezembro de 2014. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$ 3.750 (R\$5.743 em 2013) na controladora e no consolidado.

Com o objetivo de construir o SCIBRA, a Companhia celebrou um financiamento com o Banco Santander em 30 de dezembro de 2008, aditado em 25 de junho de 2009, no valor total de R\$97.519 com taxa de TR + 10% a.a.. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$ 52.719 (R\$62.706 em 2013) na controladora e R\$ 52.719 (R\$ 62.706 em 2013) no consolidado.

Em 31 de janeiro de 2013, a CSC 41 Participações Ltda, celebrou um financiamento com o Banco Santander, no valor de R\$ 115.000, para construção do Shopping Iguatemi Esplanda, em Votorantim/SP. Como garantia, a companhia apresentou Futuras edificações com fração ideal de 65,716% das futuras unidades autônomas designadas como Shopping e Estacionamento. O financiamento tem taxa juros CDI+1% a.a. Até 30 de setembro de 2014 tinha sido liberado R\$ 109.250. A amortização ocorrerá no prazo de 114 meses, através do Sistema de Amortização - Tabela Price a partir de 26 de julho de 2015. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$ 109.406 (R\$ 109.339 em 2013) no consolidado.

- (d) Em 11 de abril de 2013, o Condomínio Civil do Shopping Center Iguatemi Campinas, contratou financiamento com o Banco Alfa, o repasse de Finame, no valor de R\$ 496, para aquisição de equipamentos (09 Estações automática de entrada, 09 Cancelas automática, 09 Estações automática de saída, 19 Cancelas automática, ao SCIC. O financiamento tem taxa de 3% a.a. A carência é de 12 meses após a assinatura com amortização de 48 meses. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$290 (R\$348 em 2013) na controladora e no consolidado.
- (e) Em 15 de novembro de 2010, o Condomínio Shopping Center Iguatemi, contratou um financiamento com o Banco Votorantim, repasse de Finame, no valor de R\$ 351, para aquisição de equipamentos. O financiamento tem taxa de 5,5% a.a. A carência é de 12 meses após a assinatura com amortização de 48 meses. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$37 (R\$92 em 2013) na controladora e R\$47 (R\$111 em 2013) no consolidado.

Em 15 de janeiro de 2011, o Condomínio Civil do Shopping Center Praia de Belas, contratou um financiamento com o Banco Votorantim o repasse de Finame, no valor de R\$ 73. O financiamento tem taxa de 5,5% a.a. A carência é de 12 meses após a assinatura com amortização de 48 meses. Em 31 de dezembro de 2014 com saldo de R\$7 (R\$14 em 2013) na controladora e no consolidado.

13 Debêntures

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Debêntures 1º emissão	-	67.110
Debêntures 2º emissão	342.463	339.803
Debêntures 3º emissão	313.878	311.036
Debêntures 4º emissão	472.208	465.094
	<u>1.128.549</u>	<u>1.183.043</u>
Circulante	211.489	106.034
Não circulante	917.060	1.077.009

Os recursos obtidos pela Companhia com as ofertas são utilizados para financiar: (a) a expansão das operações dos shopping centers nos quais a Companhia é titular de participação; (b) a aquisição de maior participação; (c) a aquisição de participação em shopping centers de terceiros já existentes e em redes de menor porte; (d) a concepção, a incorporação e a administração de novos shopping centers; e (e) o refinanciamento de obrigações financeiras vincendas.

As debêntures foram objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme, nos termos do Contrato de Distribuição, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não existindo reservas antecipadas nem lotes mínimos ou máximos, devendo a Oferta ser efetivada de acordo com o resultado do procedimento de “bookbuilding”.

As debêntures foram registradas para negociação no mercado secundário por meio do Sistema Nacional de Debêntures e do BOVESPA FIX.

Primeira emissão

Em 1º de junho de 2007, a Companhia fez a primeira emissão, para distribuição pública (“Oferta”), em série única, de 20.000 debêntures nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações, com seu último pagamento em junho de 2014.

Segunda emissão

Em 1º de março de 2011, a Companhia realizou sua segunda emissão através de oferta pública, em série única, de 33.000 debêntures nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações, com vencimento final em 1º de março de 2016 e com valor nominal unitário de R\$10, perfazendo o valor total de R\$330.000.

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em 1º de fevereiro de 2011.

O prazo das debêntures é de cinco anos, contados da data de emissão, com carência de quatro anos para a amortização do principal, que ocorrerá em duas parcelas anuais, iguais e sucessivas sendo que a primeira foi em 1º de março de 2015 e a segunda em 1º de março de 2016.

Sobre o saldo do valor nominal das debêntures, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI, acrescidas exponencialmente de sobretaxa equivalente a 1,35% ao ano, pagos semestralmente a partir da data de emissão. O primeiro pagamento dos juros ocorreu em 1º de setembro de 2011 e o último ocorrerá na data do seu vencimento. O saldo dos juros provisionados no circulante, em 31 de dezembro de 2014 é de R\$ 13.594 (R\$ 10.682 em 31 de dezembro de 2013).

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2014 totalizam R\$1.131 (não circulante - R\$226).

Cláusulas contratuais - “covenants”

A segunda emissão de debêntures possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis de endividamento e alavancagem:

Dívida Líquida / EBITDA < 3,50

EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00

Essas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2014.

Não existem cláusulas de opção de repactuação das debêntures.

Terceira emissão

Em fevereiro de 2012, a Companhia realizou sua terceira emissão através de oferta pública, em série única, de 30.000 debêntures nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações, com vencimento final em 1º de fevereiro de 2018 e com valor nominal unitário de R\$10, perfazendo o valor total de R\$300.000.

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em fevereiro de 2012.

O prazo das debêntures é de seis anos, contados da data de emissão, com carência de cinco anos para a amortização do principal, que ocorrerá em duas parcelas anuais, iguais e sucessivas em 1º de fevereiro de 2017 e 1º de fevereiro de 2018.

Sobre o saldo do valor nominal das debêntures, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI, acrescidas exponencialmente de sobretaxa equivalente a 1,0% ao ano, pagos semestralmente a partir da data de emissão. O saldo dos juros provisionados no circulante, em 31 de dezembro de 2014 é de R\$ 14.931 (R\$ 12.090 em 31 de dezembro de 2013).

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2014 totalizam R\$1.053 (não circulante - R\$721).

Cláusulas contratuais - “covenants”

A terceira emissão de debêntures possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis de endividamento e alavancagem:

Dívida Líquida / EBITDA < 3,50

EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00

Essas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2014.

Não existem cláusulas de opção de repactuação das debêntures.

Quarta emissão

Em fevereiro de 2013, a Companhia realizou sua quarta emissão através de oferta pública via Instrução CVM 400. Foram alocadas 40.000 (quarenta mil) Debêntures na primeira série e 5.000 (cinco mil) Debêntures na segunda série nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações e com valor nominal unitário de R\$ 10, com vencimento final em 15 de fevereiro de 2020 para a primeira série e com vencimento final em 15 de fevereiro de 2021 para a segunda série, perfazendo o valor total de R\$ 450.000.

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em dezembro de 2012.

O prazo de vencimento das Debêntures da Primeira Série será de 7 (sete) anos, contados da data de emissão, com carência de seis anos para a amortização do principal, que ocorrerá em duas parcelas anuais, iguais e sucessivas em 15 de fevereiro de 2019 e 15 de fevereiro de 2020. O prazo de vencimento das Debêntures da Segunda Série será de 8 (oito) anos, contados da data de emissão, para amortização integral na data de vencimento.

As Debêntures da 1ª série não serão objeto de atualização ou correção monetária por qualquer índice. Sobre o saldo do valor nominal, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI acrescidas exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,82% ao ano, pagos semestralmente a partir da data de emissão.

As Debêntures da Segunda Série terão seu valor nominal unitário ou o saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, atualizado a partir da data de emissão, pela variação do índice nacional de Preços a Consumidos Amplo (IPCA) apurado pelo IBGE. Sobre o saldo do valor nominal das Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual de 4,31% a.a. (“Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série”) incidente sobre o valor Nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme caso a partir da data de emissão ou da data de pagamento da remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme aplicável, calculado em regime de capitalização composta de forma pro rata temporis por dias úteis e pagos anualmente, conforme definido na Escritura de Emissão (“Remuneração das Debêntures da Segunda Série” e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, “Remuneração”), de acordo com fórmula descrita na Escritura de Emissão. O saldo dos juros provisionados em 31 de dezembro de 2014 é de R\$ 25.504 (não circulante - R\$ 5.665) e R\$ 16.152 em 31 de dezembro de 2013.

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2014 totalizam R\$3.296 (não circulante - R\$2.658).

Cláusulas contratuais - “covenants”

A quarta emissão de debêntures possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis de endividamento e alavancagem:

Dívida Líquida / EBITDA < 3,50

EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00

Essas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2014.

Não existem cláusulas de opção de repactuação das debêntures.

A movimentação das debêntures, registradas no passivo circulante e não circulante, é como segue:

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Saldo inicial	1.183.043	778.519
Captações	-	450.000
Pagamentos	(182.304)	(160.062)
Custos de emissão	1.525	(2.691)
Juros provisionados	126.285	117.277
Saldo final	<u>1.128.549</u>	<u>1.183.043</u>

O cronograma de amortização do valor principal, classificados no passivo não circulante é como segue:

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
2015 2º emissão	-	165.000
2016 2º emissão	165.000	165.000
2017 3º emissão	150.000	150.000
2018 3º emissão	150.000	150.000
2019 4º emissão	200.000	200.000
2020 4º emissão	200.000	200.000
2021 4º emissão	50.000	50.000
2021 4º emissão Juros	5.665	2.238
	<u>920.665</u>	<u>1.082.238</u>
Custos de emissão a apropriar	(3.605)	(5.229)
	<u>917.060</u>	<u>1.077.009</u>

Cálculo da taxa interna de retorno (TIR)

	Data	Valor nominal	Despesas com emissão	Valor líquido	Taxa de juros projetada	TIR
2º emissão	15/03/2011	331.285	(3.338)	327.947	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva á partir de 30/12/2014	10,80%
3º emissão	14/02/2012	301.159	(1.997)	299.162	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva á partir de 30/12/2014	11,01%
4º emissão	15/02/2013	403.497	(3.471)	400.026	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva á partir de 30/12/2014	12,35%
4º emissão	15/02/2013	50.663	(434)	50.229	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva á partir de 30/12/2014	10,14%

14 Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Imposto de renda a pagar	-	-	12.014	13.241
Contribuição social a pagar	-	(17)	4.857	5.036
Tributos Diferidos (*)	37.159	23.745	70.845	39.597
PIS, Cofins e Fundo de Investimento Social - Finsocial	2.099	2.676	4.632	5.349
Impostos parcelados (**)	-	30.558	-	33.080
Outros impostos e contribuições	106	60	1.690	1.831
	<u>39.364</u>	<u>57.022</u>	<u>94.038</u>	<u>98.134</u>
Circulante	2.205	13.053	23.163	36.904
Não circulante	37.159	43.969	70.875	61.230

(*) Os saldos abaixo são apurados substancialmente pela receita diferida, bem como, diferença entre a taxa de depreciação contábil e fiscal.

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Imposto de renda e contribuição social diferidos	36.004	23.306	64.919	36.372
PIS, Cofins sobre receitas diferidas	1.155	439	5.926	3.225
	<u>37.159</u>	<u>23.745</u>	<u>70.845</u>	<u>39.597</u>

(**) Em composto substancialmente pelo Programa de Parcelamento de Tributos Federais referente à Lei nº 11.941/09, já que os débitos anteriormente parcelados foram reparcelados nesse programa em liquidados em novembro de 2014. Os valores do parcelamento eram compostos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Imposto de renda	-	8.401	-	8.401
Contribuição social	-	3.006	-	3.006
PIS	-	3.706	-	4.134
Cofins	-	14.943	-	16.867
INSS, FGTS e outros	-	502	-	672
	-	30.558	-	33.080
Circulante	-	10.342	-	11.462
Não circulante	-	20.216	-	21.618

Programa de Parcelamento de Tributos Federais - REFIS

Em 30 de novembro de 2009, a Companhia e suas investidas aderiram ao parcelamento de débitos perante a Receita Federal e a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, no chamado “Refis da Crise” conforme lei nº 11.941 de 2009, no montante original total de R\$10.095.

Em 30 de junho e 31 de julho de 2011, a Companhia consolidou os débitos com a Receita Federal, iniciando a amortização das dívidas sujeitas à liquidação.

A Companhia optou pelo pagamento desses débitos em 41 meses e não irá utilizar-se de créditos fiscais decorrentes de prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social para liquidação de juros e multas. Em 15 de agosto de 2014 foi liquidado os pagamento destes débitos.

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia amparada na opinião de seus assessores jurídicos internos, aderiu ao acordo de Refinanciamento de Tributos Federais (REFIS) no montante de R\$ 32.787, sendo que R\$ 14.902 de valor original e R\$ 17.885 de multas e juros, conforme as condições estabelecidas pela Lei 12.865/2013, de 9/10/2013, e pela Medida Provisória nº 627, de 11/11/2013.

A Companhia optou pelo pagamento das contribuições de Pis e Cofins em 30 meses e as demais contribuições em 60 meses, e não irá utilizar-se de créditos fiscais decorrentes de prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social para liquidação de juros e multas.

Em 25 de agosto de 2014, a Companhia amparada na opinião de seus assessores jurídicos internos, aderiu ao acordo de Refinanciamento de Tributos Federais (REFIS) no montante de R\$ 10.202, sendo que R\$ 8.509 de valor original e R\$ 1.692 de multas e juros, conforme as condições estabelecidas pela Lei 12.966/2014.

Em 28 de novembro de 2014, a Companhia compensou créditos de imposto de renda e contribuição social diferidos para a quitação de 70% de todos os valores do REFIS em aberto. Os demais 30% foram quitados em dinheiro, conforme estabelece a Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 15, de 22 de agosto de 2014.

15 Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A Companhia e suas investidas vêm se defendendo, nas esferas judicial e administrativa, de processos de natureza fiscal, trabalhista e cível. Dessa forma, foi constituída provisão para perdas em valores considerados suficientes para cobrir prováveis desembolsos futuros.

a. Composição do saldo contábil

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Não circulante:				
Corella (i)	24.143	22.592	24.143	22.592
Trabalhistas	49	2	477	411
Outros (ii)	115	317	1.626	732
	24.307	22.911	26.246	23.735
Ativo registrado decorrente da possibilidade de recompra da participação da Corella (i)	(11.827)	(10.276)	(11.827)	(10.276)
	12.480	12.635	14.419	13.459

b. Resumo dos principais processos

Cíveis e fiscais

- (i) A Companhia é ré em ação ordinária que objetiva a aplicação de cláusula de recompra da participação do autor no Shopping Center Boulevard Iguatemi, equivalente a 3,58% desse empreendimento. A Companhia classifica a probabilidade de perda como provável. Em 31 de dezembro de 2014 a Companhia, totaliza uma provisão de R\$ 24.143 (R\$ 22.592 em 2013). O processo aguarda julgamento na 2ª Instância da esfera judicial.
- (ii) Referem-se a substancialmente a provisão dos processos administrativos de cobrança de ISS pela prefeitura de Campinas (controladora) e IPTU pela Prefeitura de Votorantim e Sorocaba (consolidado), que perfazem em 31 de dezembro de 2014, na controladora, o montante total de R\$115 (R\$ 317 em 2013) e, no consolidado, de R\$ 1.626 (R\$ 732 em 2013).

Trabalhistas

A Companhia e suas investidas são réis em diversos processos trabalhistas, movidos por ex-empregados e por funcionários de empresas terceirizadas, nos quais figuram como responsável solidária. Com base na estimativa de perda avaliada pela Administração, a companhia constituiu uma provisão, em 31 de dezembro de 2014 R\$ 49 (R\$ 2 em 2013) e R\$ 477 no consolidado (R\$ 411 em 2013).

Riscos tributários, cíveis e indenizatórios com perda possível

A Companhia e suas investidas estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis e indenizatórios surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo “possível” risco de perda. Em 31 de dezembro de 2014, os valores estimados de perda em processos tributários totalizam na controladora R\$27.137 (R\$41.941 em 2013), no consolidado R\$30.448 (R\$46.172 em 2013), em processos cíveis na controladora R\$ 12.549 (R\$22 em 2013), no consolidado R\$67.115 (R\$ 3.020 em 2013) e processos indenizatórios na controladora R\$ 996 (R\$ 3.018 em 2013) e no consolidado R\$ 110 (R\$ 4.925 em 2013). Para os processos cíveis, na sua grande maioria são cobertos por uma apólice de seguro, conforme demonstrado na nota explicativa nº 22 item (b).

Movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A seguir apresentamos um demonstrativo da movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Saldo inicial	12.635	28.110	13.459	33.455
Provisões líquidas de reversões	(155)	(16.285)	960	(20.974)
Encargos financeiros	-	810	-	978
Saldo final	12.480	12.635	14.419	13.459

16 Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Retenções contratuais (a)	-	-	1.548	19.431
Aquisição do terreno São José Rio Preto (b)	-	-	-	4.980
Aquisição do terreno Nova Lima BH (c)	718	718	718	718
Aquisição participação Outlet (d)	-	-	14.149	13.280
Aquisição do terreno Tijucas SC (e)	2.700	-	2.700	-
Recompra de pontos	30	435	30	435
Repasse contratual Co-part Previ (f)	-	-	7.894	5.267
Outras contas a pagar	4.115	8.245	12.244	14.384
	7.563	9.398	39.283	58.495
Circulante	4.825	9.305	34.987	24.453
Não circulante	2.738	93	4.296	34.042

- (a) Retenção para indenizações após a venda do Shopping Center Boulevard Iguatemi Rio.
- (b) Referia-se ao contrato de permuta do terreno destinado para a construção do empreendimento em São José do Rio Preto.
- (c) Refere-se ao contrato de permuta do terreno destinado para a construção do empreendimento em Minas Gerais.
- (d) Saldo remanescente do contas a pagar, referente a aquisição da fração de 41,0% do Outlet Premium em Novo Hamburgo - RS. Este saldo é atualizado pelo IPCA (IBGE), com liquidação prevista para 30 de junho de 2015.
- (e) Refere-se ao contrato de permuta do terreno destinado para a construção do empreendimento no município de Tijucas em Santa Catarina.
- (f) Refere-se ao repasse das luvas recebidas conforme contrato de venda de participação do Shopping Center Iguatemi Esplanada á PREVI.

17 Receita diferida

Os recursos recebidos pela cessão de direitos (cessão de estrutura técnica dos shoppings) são contabilizados como receitas a apropriar, líquidas dos impostos e das contribuições incidentes considerando a forma de tributação a que a empresa detentora dos créditos está submetida, e serão reconhecidos linearmente ao resultado, com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir da data da inauguração dos respectivos empreendimentos.

18 Instrumentos financeiros

18.1 Considerações gerais e políticas

A Companhia e suas investidas contratam operações envolvendo instrumentos financeiros, quando aplicável, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e financeiras. São contratados aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e mútuos, debêntures, entre outros.

A gestão desses instrumentos financeiros é realizada por meio de políticas, definição de estratégias e estabelecimento de sistemas de controle, sendo monitorada pela Administração da Companhia.

Os procedimentos de tesouraria definidos pela política vigente incluem rotinas mensais de projeção e avaliação da exposição cambial consolidada da Companhia e de suas investidas, sobre as quais se baseiam as decisões tomadas pela Administração.

18.2 Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros da Companhia foram classificados conforme as seguintes categorias:

	31.12.2014				31.12.2013			
	Valor justo através do resultado	Empréstimos e recebíveis	Passivos ao custo amortizável	Total	Valor justo através do resultado	Empréstimos e recebíveis	Passivos ao custo amortizável	Total
Ativo								
Títulos disponíveis para negociação	639.078	-	-	639.078	1.017.783	-	-	1.017.783
Títulos mantidos até o vencimento	-	17.412	-	17.412	-	-	-	-
Contas a receber	-	128.511	-	128.511	-	113.266	-	113.266
Outras contas a receber	-	129.714	-	129.714	-	109.148	-	109.148
Empréstimos a receber	-	6.660	-	6.660	-	5.677	-	5.677
Créditos com outras partes relacionadas	-	104.626	-	104.626	-	107.433	-	107.433
Total	639.078	386.923	-	1.026.001	1.017.783	335.524	-	1.353.307
Passivos								
Obrigações trabalhistas	-	-	20.883	20.883	-	-	21.836	21.836
Fornecedores	-	-	40.654	40.654	-	-	29.442	29.442
Empréstimos e financiamentos	-	-	947.817	947.817	-	-	789.794	789.794
Debêntures e encargos	-	-	1.128.549	1.128.549	-	-	1.183.043	1.183.043
Dividendo mínimo obrigatório a distribuir	-	-	54.446	54.446	-	-	44.873	44.873
Outras contas a pagar	-	-	39.283	39.283	-	-	58.495	58.495
Total	-	-	2.231.632	2.231.632	-	-	2.127.483	2.127.483

Em 31 de dezembro de 2014 e 2013, os valores de mercado do caixa e equivalentes de caixa estão registrados nas informações trimestrais pelo fato de elas estarem atreladas à variação do CDI. Os empréstimos e financiamentos, assim como as debêntures, são mantidos atualizados monetariamente com base em taxas de juros contratadas de acordo com as condições usuais de mercado e, portanto, os saldos a pagar nas datas dos balanços aproximam-se substancialmente dos valores de mercado, mesmo aqueles classificados como “não circulantes”.

Estima-se que os saldos de aluguéis e outras contas a receber e das contas a pagar aos fornecedores, registrados pelos valores contábeis, estejam próximos de seus valores justos de mercado, dado o curto prazo das operações realizadas.

A Companhia e suas investidas aplicam as regras de hierarquização para avaliação dos valores justos de seus instrumentos financeiros, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial, o que requer a divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia:

- (i) Preços cotados (não ajustados) em mercados para ativos e passivos idênticos (Nível 1).
- (ii) Informações, além dos preços cotados, incluídas no Nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja direta (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (Nível 2).
- (iii) Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) (Nível 3).

Em 31 de dezembro de 2014 e 2013, os únicos instrumentos contabilizados a valor justo, referem-se a fundos de investimento cujo os ativos foram mensurados utilizando valores disponíveis de negociação em mercados ativos e, conseqüentemente, foi classificada no nível 2.

18.3 Fatores de riscos

A principal fonte de receitas da Companhia e de suas investidas são os aluguéis dos lojistas dos shopping centers.

De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Companhia e de suas investidas, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem existir riscos com garantias ou sem garantias dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Companhia e de suas investidas estão apresentados a seguir:

c. Risco de crédito

A base de clientes é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Companhia e suas investidas monitoram permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes. A Companhia considera para avaliar a qualidade de créditos de potenciais clientes as seguintes premissas: o valor da garantia oferecida deve cobrir no mínimo 12 meses de custo de ocupação (aluguel, somando encargos comuns e fundos de promoção multiplicado por 12), as garantias aceitas (imóvel, carta-fiança, seguro, etc.), a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes) e a utilização da empresa SERASA como referência para consultas.

d. Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia pelos profissionais de finanças que monitoram continuamente a liquidez para assegurar que a Companhia tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida, o cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, as exigências regulatórias externas ou legais.

e. Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. A posição financeira líquida corresponde ao total do caixa e equivalentes de caixa subtraído do montante de empréstimos, financiamentos e debêntures de curto e longo prazos.

	Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013
Caixa, equivalentes de caixa e aplicação financeira	656.490	1.057.145
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(2.076.366)	(1.972.837)
Posição Financeira Líquida	(1.419.876)	(915.692)
 Patrimônio líquido	 2.493.805	 2.317.533

f. Risco de variação de preço

Os contratos de aluguel, em geral, são atualizados pela variação anual do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, conforme estabelecido nos contratos de aluguel. Os níveis de locação podem variar em virtude de condições econômicas adversas e, com isso, o nível das receitas poderá vir a ser afetado. A Administração monitora esses riscos como forma de minimizar os impactos em seus negócios.

g. Risco de taxas de juros

O risco de taxa de juros da Companhia decorre substancialmente de debêntures e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, descritos nas notas explicativas anteriores. Esses instrumentos financeiros são subordinados a taxas de juros vinculadas a indexadores, como TJLP e CDI, bem como saldo impostos e tributos a pagar, com juros à taxa Selic e TJLP. O risco inerente a esses passivos surge em razão da possibilidade de existirem flutuações nessas taxas. A Companhia e suas investidas não têm pactuado contratos de derivativos, com exceção do “swap” divulgado abaixo para fazer cobertura para esse risco por entender que o risco é mitigado pela existência de ativos indexados em CDI.

h. Análise de sensibilidade - empréstimos, financiamentos e caixa e equivalentes de caixa

Considerando os instrumentos financeiros mencionados anteriormente, a Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela Instrução CVM nº 475/08, que requer que sejam apresentados mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% da variável de risco considerado. Esses cenários poderão gerar impactos nos resultados e nos fluxos de caixa nos próximos 12 meses da Companhia, conforme descrito a seguir:

- *Crédito Imobiliário - FUNCEF (IGTA 500000)*

Fator de risco	Instrumento financeiro	Risco	Cenário		
			Provável	Possível	Remoto
Premissas			11,57%	14,46%	17,36%
Santander	“Swap” de taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	78	69	61

- *CRI*

Fator de risco	Instrumento financeiro	Risco	Provável	Possível	Remoto
Premissas			10,81%	13,51%	16,22%
Itaú BBA	“Swap” de taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	(9.532)	(13.669)	(17.749)

Os swaps estão sendo tratados em conjunto com as operações de empréstimo ao qual estão vinculadas, como uma única operação, visto que possuem os mesmos prazos, liquidações simultâneas, bem como o mesmo instrumento legal, conforme nota explicativa nº 12.

Análise de sensibilidade de variações nos índices de correção monetária

A administração considera que o risco mais relevante de variações nas taxas de juros advém do passivo vinculado à IPCA, TR, TJLP e principalmente ao CDI. O risco está associado à elevação dessas taxas.

Na data de encerramento do período findo de 31 de dezembro de 2014, a Administração estimou cenários de variação nas taxas DI, TJLP, TR e IPCA. Para o cenário provável, foram utilizadas as taxas vigentes na data de encerramento do período. Tais taxas foram estressadas em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os cenários possível e remoto, respectivamente. Cabe ressaltar que a taxa TJLP se mantém estável sofrendo pequenas reduções ao longo dos últimos 4 anos. Entre julho de 2009 e junho de 2012 a taxa era de 6% a.a, sendo reduzida para 5,5% a.a. em julho de 2012 e posteriormente, em janeiro de 2013, para 5,0% a.a. No caso da TR tendo em vista que a taxa vigente em 30 de setembro 0%, esta mesma taxa foi mantida nos demais cenários.

Em 31 de dezembro de 2014, a Administração estimou o fluxo futuro de pagamentos de juros de suas dívidas vinculadas ao CDI, à TJLP, ao IPCA e TR com base nas taxas de juros apresentadas acima, assumindo ainda, que todos os pagamentos de juros seriam realizados nas datas de liquidação previstas contratualmente. O impacto das elevações hipotéticas nas taxas de juros pode ser mensurado pela diferença dos fluxos futuros dos cenários possível e remoto em relação ao cenário provável, onde não há estimativa de elevação. Cabe ressaltar que tal análise de sensibilidade considera fluxos de pagamentos em datas futuras. Assim, o somatório global dos valores em cada cenário não equivale ao valor justo, ou ainda, ao valor presente desses passivos. O valor justo desses passivos, mantendo-se o risco de crédito da Companhia inalterado, não seria impactado em caso de variações nas taxas de juros, tendo em vista que as taxas utilizadas para levar os fluxos a valor futuro seriam as mesmas que trariam os fluxos a valor presente.

Adicionalmente, são mantidos equivalentes de caixa e aplicações financeiras em títulos pós-fixados que teriam um aumento de remuneração nos cenários possível e remoto, neutralizando parte do impacto das elevações das taxas de juros no fluxo de pagamentos das dívidas.

Entretanto, por não ter uma previsibilidade de vencimentos equivalente a dos passivos financeiros, o impacto dos cenários sobre tais ativos não foi considerado. Os saldos de equivalentes de caixa e de aplicações financeiros estão apresentados na nota explicativa nº 3.

Os efeitos de exposição a taxa de juros, nos cenários de sensibilidade estimados pela Companhia, estão demonstrados nas tabelas a seguir:

- *Valores totais de juros a serem pagos nos cenários de sensibilidade estimados:*

Operação	Risco individual	Controladora					Consolidado				
		2014					2014				
		Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Provável											
Dívidas em CDI	Manutenção CDI	130.549	201.930	124.371	43.416	500.266	143.518	232.577	161.856	181.385	719.336
Dívidas em TR	Manutenção TR	27.272	50.848	47.898	141.252	267.270	27.272	50.848	47.898	141.252	267.270
Dívidas em TJLP	Manutenção TJLP	6.384	3.911	-	-	10.295	29.080	29.180	7.337	593	66.190
Dívidas em IPCA	Manutenção IPCA	2.418	5.287	5.944	6.767	20.416	2.418	12.930	7.693	7.155	30.196
Total vinculado a taxas de juros		<u>166.623</u>	<u>261.976</u>	<u>178.213</u>	<u>191.435</u>	<u>798.247</u>	<u>202.288</u>	<u>325.535</u>	<u>224.784</u>	<u>330.385</u>	<u>1.082.992</u>
Cenário Possível											
Dívidas em CDI	Elevação em CDI	147.757	247.629	152.861	53.695	601.942	162.361	280.023	195.496	233.974	871.854
Dívidas em TR	Elevação em TR	27.320	51.168	48.622	149.044	276.154	27.320	51.168	48.622	149.044	276.154
Dívidas em TJLP	Elevação em TJLP	7.270	4.457	-	-	11.727	33.368	33.512	8.440	682	76.002
Dívidas em IPCA	Elevação em IPCA	2.422	5.418	6.275	7.359	21.474	2.422	13.308	8.147	7.785	31.662
Total vinculado a taxas de juros		<u>184.769</u>	<u>308.672</u>	<u>207.758</u>	<u>210.098</u>	<u>911.297</u>	<u>225.471</u>	<u>378.011</u>	<u>260.705</u>	<u>391.485</u>	<u>1.255.672</u>
Cenário Remoto											
Dívidas em CDI	Alta Elevação em CDI	164.712	292.744	180.984	63.838	702.278	180.913	326.917	229.108	293.908	1.030.846
Dívidas em TR	Alta Elevação em TR	27.368	51.488	49.353	157.023	285.232	27.368	51.488	49.353	157.023	285.232
Dívidas em TJLP	Alta Elevação em TJLP	8.145	4.997	-	-	13.142	37.611	37.796	9.532	771	85.710
Dívidas em IPCA	Alta Elevação em IPCA	2.427	5.551	6.619	7.993	22.590	2.427	13.697	8.622	8.461	33.207
Total vinculado a taxas de juros		<u>202.652</u>	<u>354.780</u>	<u>236.956</u>	<u>228.854</u>	<u>1.023.242</u>	<u>248.319</u>	<u>429.898</u>	<u>296.615</u>	<u>460.163</u>	<u>1.434.995</u>

• *Impactos estimados nas dívidas da Companhia:*

Operação	Controladora					Consolidado				
	2014					2014				
	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	17.208	45.699	28.490	10.279	101.676	18.843	47.446	33.640	52.589	152.518
Dívidas em TR	48	320	724	7.792	8.884	48	320	724	7.792	8.884
Dívidas em TJLP	886	546	-	-	1.432	4.288	4.332	1.103	89	9.812
Dívidas em IPCA	4	131	331	592	1.058	4	378	454	630	1.466
Total de impacto	<u>18.146</u>	<u>46.696</u>	<u>29.545</u>	<u>18.663</u>	<u>113.050</u>	<u>23.183</u>	<u>52.476</u>	<u>35.921</u>	<u>61.100</u>	<u>172.680</u>
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	34.163	90.814	56.613	20.422	202.012	37.395	94.340	67.252	112.523	311.510
Dívidas em TR	96	640	1.455	15.771	17.962	96	640	1.455	15.771	17.962
Dívidas em TJLP	1.761	1.086	-	-	2.847	8.531	8.616	2.195	178	19.520
Dívidas em IPCA	9	264	675	1.226	2.174	9	767	929	1.306	3.011
Total de impacto	<u>36.029</u>	<u>92.804</u>	<u>58.743</u>	<u>37.419</u>	<u>224.995</u>	<u>46.031</u>	<u>104.363</u>	<u>71.831</u>	<u>129.778</u>	<u>352.003</u>

19 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base nas alíquotas vigentes e estão demonstrados a seguir:

a. Composição da despesa com imposto de renda e contribuição social nos exercícios:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Imposto de renda e contribuição social - correntes	4.255	402	(43.007)	(37.799)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	30.306	(4.241)	21.217	(2.872)
	<u>34.561</u>	<u>(3.839)</u>	<u>(21.790)</u>	<u>(40.671)</u>

As despesas com imposto de renda e contribuição social correntes e diferidas, no exercício de 2014, foram impactadas positivamente pelo reconhecimento de créditos de prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social de exercícios anteriores, no montante de R\$ 16.808. Deste montante, (i) R\$ 6.102 são relativos a créditos resultantes da aplicação do art. 2º da Lei 12.973/14, referente a dedutibilidade dos gastos com a emissão de ações da Companhia ocorrida em 2013, (ii) R\$ 6.690 são relativos à aplicação do art. 4º da Lei 11.941/2009, referente a não computação na base de cálculo de imposto de renda e contribuição social da parcela equivalente à redução do valor das multas, juros e encargo legal em decorrência da adesão ao REFIS pela Companhia, ocorrida em dezembro de 2013 e (iii) R\$ 4.016 relativos às reapresentações das DIPJs de 2010 a 2013 em função da regularização de pagamentos de INSS do mesmo período. Vale ressaltar que os créditos de imposto de renda e contribuição social diferidos registrados neste período, além dos já existentes até então, foram utilizados para a quitação de 70% de todos os valores do REFIS conforme nota explicativa nº 14. Os demais 30% foram quitados em dinheiro, conforme estabelece a Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 15, de 22 de agosto de 2014.

Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social nos exercícios:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	194.685	188.471	252.499	224.956
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	(66.193)	(64.080)	(85.850)	(76.485)
Efeitos tributários sobre:				
Resultado da equivalência patrimonial	78.325	67.525	2.491	8.269
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	45.214	24.342
Imposto de renda e contribuição social de períodos anteriores	4.255	(402)	4.224	(402)
Exclusões (adições) permanentes e outros	18.174	(6.882)	12.131	3.605
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	34.561	(3.839)	(21.790)	(40.671)
Alíquota efetiva - %	17,8%	-2,0%	-8,6%	-18,1%

20 Patrimônio líquido - controladora

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2014, o capital social integralizado da Companhia é de R\$1.261.728 (R\$1.261.728 em 31 de dezembro de 2013) e está representado por 176.611.578 ações ordinárias sem valor nominal (176.611.578 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2013). O capital social realizado da Companhia é de R\$1.231.313 (R\$1.232.002 em 31 de dezembro de 2013), devido ao registro de gastos com emissões de ações no valor de R\$30.415 (R\$29.725 em 31 de dezembro de 2013) em conta redutora de patrimônio líquido.

Em 08 de maio de 2013, a Companhia requereu perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA e a CVM, respectivamente, o registro da oferta pública de distribuição primária de 18.400.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia. Em 04 de junho de 2013, o preço por ação foi fixado em R\$23,50, perfazendo o montante total de R\$ 432.400.

Em 04 de junho de 2013, em reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o aumento de capital de R\$ 376.000, mediante a emissão, para subscrição pública, de 16.000.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão por ação de R\$23,50, integralizadas à vista, conforme procedimentos previstos na regulamentação em vigor e no prospecto da oferta pública.

Em 27 de junho de 2013, em reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o aumento de capital de R\$ 49.364, mediante a emissão, para subscrição pública, de 2.100.600 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão por ação de R\$23,50, integralizadas à vista, conforme procedimentos previstos na regulamentação em vigor e no prospecto da oferta pública. O aumento do capital social foi contabilizado em 2 de julho de 2013, condicionado ao recebimento subsequente do montante.

Os aumentos de capital foram contabilizados líquidos dos custos das transações de R\$17.221.

Capital autorizado

A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 200.000.000 de ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições de emissão, o preço e as condições de integralização.

O Conselho de Administração poderá:

- (i) Reduzir ou excluir o prazo para exercício do direito de preferência dos acionistas para a emissão de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita: (1) mediante venda em bolsa de valores ou subscrição pública; e (2) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei.
- (ii) Outorgar, de acordo com plano de opção aprovado pela Assembleia Geral, opção de compra ou subscrição de ações a seus administradores, empregados e prestadores de serviço, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam investidas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas.

b. Reservas de capital

Ágio na emissão de ações

A Companhia destinou os valores de R\$393.111 e R\$58.971, decorrentes dos recursos obtidos com a abertura do capital, para a reserva de capital, conforme atas de reuniões do Conselho de Administração, realizadas em 9 de fevereiro e 1º de março de 2007, respectivamente, perfazendo um total de R\$452.082.

Outras reservas de capital

A Companhia constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R\$26.648 (R\$25.035 em 31 de dezembro de 2013).

Ações em tesouraria

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 21 de agosto de 2013, foi aprovado a aquisição até o limite de 1.766.115 ações de sua própria emissão, por meio da controladora. O prazo máximo para aquisição das referidas ações é de 365 dias contados desta data. Para fins de consolidação das informações anuais estão apresentadas na rubrica “Ações em tesouraria” no patrimônio líquido.

Em 31 de dezembro de 2014, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$5.357 dividido em 236.500 ações ordinárias.

O preço de mercado dessas ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2014 era de R\$5.818 (R\$19.017 em 31 de dezembro de 2013), sendo R\$24,60 por ação (R\$22,30 em 31 de dezembro de 2013).

c. Reservas de lucros

Reserva legal

A reserva legal é constituída mediante apropriação de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capita social, conforme estatuto social.

Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros, que corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para a reserva legal e a proposta para a distribuição dos dividendos, visa, principalmente, atender aos planos de investimentos previstos em orçamento de capital para expansão, modernização e manutenção dos shopping centers.

d. Dividendos e juros sobre o capital próprio

Política de dividendos

O dividendo obrigatório é equivalente a um percentual determinado do lucro líquido da Companhia, ajustado conforme a Lei das Sociedades por Ações. Nos termos do Estatuto Social atualmente em vigor, pelo menos 25% do lucro líquido apurado no exercício social anterior deverá ser distribuído como dividendo obrigatório. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício que remanescer depois de deduzidos os montantes relativos ao imposto de renda e à contribuição social, líquido de quaisquer prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores e de quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e administradores no lucro da Companhia.

Distribuição de dividendos

Conforme deliberado em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 24 de abril de 2014, foi aprovada a distribuição dividendos mínimos obrigatórios para exercício findo em 31 de dezembro de 2013, no montante de R\$ 43.850, além de dividendos adicionais complementares no montante de R\$ 11.510. Em Ata de Reunião do Conselho, realizada em 11 de junho de 2014, foi aprovada a distribuição de dividendos complementares no valor de R\$ 4.663.

21 Lucro por ação

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Lucro básico por ação das operações (em R\$)	1,30	1,05
Lucro diluído por ação das operações (em R\$)	1,30	1,04

a. Lucro básico por ação

O lucro e a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro básico por ação são os seguintes:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013
Lucro do exercício atribuível aos proprietários da Companhia e utilizado na apuração do lucro básico por ação	229.246	184.632
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro básico por ação	175.970.786	176.155.983

b. Lucro diluído por ação

O lucro utilizado na apuração do lucro por ação diluído é o seguinte:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013
Lucro utilizado na apuração do lucro básico e diluído por ação	229.246	184.632

A quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro por ação diluído é conciliada com a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas na apuração do lucro básico por ação, como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2014	31.12.2013
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	175.970.786	176.155.983
Quantidade média ponderada das opções de empregados	729.187	1.210.906
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro diluído por ação	176.699.973	177.366.889

22 Seguros

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia e seus empreendimentos apresentavam as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

a. Seguro de Riscos Nomeados

A Companhia contratou seguro de riscos nomeados, que abrange os usuais riscos que podem impactar suas atividades, com a Allianz Seguros S.A. (51%) e com a Itaú Seguros S.A. (49%), cuja apólice prevê o limite máximo de indenização de R\$533.006 relativos aos danos materiais e lucros cessantes.

O período de cobertura estende-se até 28 de setembro de 2015.

Locais segurados	Danos Materiais	Lucros Cessantes	Total
Shopping Center Praia de Belas	248.393	71.255	319.648
Shopping Center Iguatemi São Paulo e Torres	300.937	227.069	528.006
Shopping Center Iguatemi São Carlos	91.192	17.508	108.700
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre	182.145	118.606	300.751
Shopping Center Iguatemi Campinas	295.107	118.046	413.153
Power Center	17.675	4.447	22.122
Iguatemi Empresa de Shopping Centers Ltda	7.117	-	7.117
Shopping Center Iguatemi Florianópolis	169.509	40.048	209.557
Market Place Shopping Center	164.025	61.519	225.544
Market Place - Tower I	65.163	15.818	80.981
Market Place - Tower II	59.362	15.818	75.180
Shopping Center Galleria	111.315	35.623	146.938
Shopping Center Iguatemi Brasília	179.268	63.921	243.189
Shopping Center Iguatemi Alphaville	201.969	49.822	251.791
Shopping Center Esplanada	75.081	51.220	126.301
Shopping Center Iguatemi JK	288.720	87.592	376.312
Outlet Novo Hamburgo	80.000	11.622	92.622
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto	173.083	29.064	202.147
Shopping Center Iguatemi Esplanada	274.973	41.993	316.966
Shopping Center Iguatemi São José do Rio Preto	213.355	29.373	242.728

b. Seguro de Responsabilidade Civil Geral

A Companhia tem um seguro de responsabilidade civil geral que abrange os riscos usuais aplicáveis às suas atividades.

Em seguro contratado com a Allianz Seguros S.A., tal apólice refere-se às quantias pelas quais a Companhia possa vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresso pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos involuntários, corporais e/ou materiais, causados a terceiros. O período de cobertura do seguro de responsabilidade civil geral estende-se até 28 de setembro de 2015. A importância segurada terá o valor máximo de indenização de R\$10.000 e pode ser dividida em: (a) shopping centers e condomínio; (b) estabelecimentos comerciais e/ou industriais: para os locais das holdings; (c) objetos pessoais de empregados com sublimite de R\$ 40.000; (d) estabelecimentos de hospedagem, restaurante, bares, boîtes e similares; (e) responsabilidade civil do empregador; (f) riscos contingentes de veículos; (g) danos ao conteúdo das lojas; (h) falha profissional da área médica (sublimite de R\$1.000); (i) obras civis e/ou serviços de montagem e instalação condicional de: erro de projeto, cruzada, danos materiais ao proprietário da obra; (j) responsabilidade civil de garagista: incêndio/roubo de veículo para locais que não possuem sistema de Valet e incêndio/roubo/colisão para os locais que possuem sistema de Valet (sublimite de R\$500); (k) alagamento/ inundação para responsabilidade civil garagista e (l) danos morais para todas as coberturas.

23 Receita líquida de aluguéis e serviços

A receita líquida de aluguéis e serviços está representado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Aluguéis	173.986	159.604	410.609	312.805
Co-Participações	4.779	3.828	37.581	11.983
Estacionamento	34.841	32.028	106.449	75.494
Prestação de serviços	12.395	7.908	62.266	55.724
Outros	1.183	557	3.592	2.408
Impostos e contribuições	(19.383)	(17.992)	(43.331)	(39.545)
Receita líquida de aluguéis e serviços	207.801	185.933	577.166	418.869

24 Custo dos serviços e despesas por natureza

A Companhia optou por apresentar a demonstração do resultado consolidada por função. Conforme requerido pelas IFRSs, apresentamos, a seguir, o detalhamento dos custos dos serviços prestados e das despesas administrativas por natureza:

a. Controladora

	31.12.2014			31.12.2013		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	22.468	10.603	33.071	17.429	8.875	26.304
Pessoal	17.103	27.064	44.167	15.955	24.455	40.410
Remuneração baseado em ações	-	5.003	5.003	-	8.559	8.559
Serviços de terceiros	7.985	11.348	19.333	7.877	14.179	22.056
Fundo de promoção	4.144	-	4.144	4.435	-	4.435
Estacionamento	13.661	-	13.661	12.550	-	12.550
Outros	13.963	15.338	29.301	13.992	15.289	29.281
	79.324	69.356	148.680	72.238	71.357	143.595

b. Consolidado

	31.12.2014			31.12.2013		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	67.838	17.742	85.580	36.302	10.770	47.072
Pessoal	29.345	31.036	60.381	28.001	28.953	56.954
Remuneração baseado em ações	-	5.003	5.003	-	8.559	8.559
Serviços de terceiros	12.964	13.985	26.949	6.885	23.784	30.669
Fundo de promoção	8.432	-	8.432	7.526	-	7.526
Estacionamento	34.504	-	34.504	21.566	-	21.566
Outros	26.868	16.999	43.867	18.333	21.331	39.664
	179.951	84.765	264.716	118.613	93.397	212.010

25 Resultado financeiro

O resultado financeiro está representado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Receitas financeiras:				
Juros ativos	13.308	7.281	17.111	9.715
Variações monetárias e cambiais ativas	6.001	1.256	13.190	9.387
Rendimentos de aplicações financeiras	58.849	73.473	77.116	91.820
Outras receitas financeiras	1.177	942	1.226	942
	<u>79.335</u>	<u>82.952</u>	<u>108.643</u>	<u>111.864</u>

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Despesas financeiras:				
Juros passivos	(36.706)	(42.313)	(79.777)	(64.974)
Variações monetárias e cambiais passivas	(76)	(162)	(2.757)	(1.080)
Atualização de provisão para contingências	-	(263)	-	(301)
Encargos de debêntures	(128.588)	(99.864)	(129.670)	(100.675)
Impostos e taxas	(53)	(109)	(196)	(497)
Outras despesas financeiras	(7.154)	(5.853)	(9.315)	(8.349)
	<u>(172.577)</u>	<u>(148.564)</u>	<u>(221.715)</u>	<u>(175.876)</u>

26 Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Outras receitas operacionais:				
Receita na revenda de ponto	10.475	7.100	17.290	12.324
Ganho na alienação de imóveis (*)	40	467	31.882	41.036
Taxas e multas contratuais	2.378	2.222	5.738	3.748
Outras	1.391	3.350	2.551	4.016
	<u>14.284</u>	<u>13.139</u>	<u>57.461</u>	<u>61.124</u>

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Outras despesas operacionais:				
Outras (**)	(15.847)	-	(11.666)	(3.337)
	<u>(15.847)</u>	<u>-</u>	<u>(11.666)</u>	<u>(3.337)</u>

- (*) Em 31 de dezembro de 2014 o saldo refere-se substancialmente a venda de frações dos terrenos para construção de torres residenciais na cidade de São José do Rio Preto e Votorantim e um hotel também na cidade de Votorantim. Em 31 de dezembro de 2013 o saldo refere-se substancialmente a venda de terreno na modalidade de permuta física, para construção de torres comerciais no futuro shopping Center na cidade de São José do Rio Preto.
- (**) Em 31 de dezembro de 2014 o saldo refere-se substancialmente a adesão ao acordo de Refinanciamento de Tributos Federais (REFIS), conforme nota explicativa nº 14.

27 Relatório por segmento

As informações apresentadas ao principal tomador de decisões para alocar recursos e avaliar o desempenho da Companhia, não apresenta nenhum segmento reportável do Grupo de acordo com a CPC 22/IFRS 8. A demonstração do resultado é o menor nível para fins de análise de desempenho da Companhia.

28 Benefícios a empregados

a. Plano de previdência complementar privada

A Companhia mantém plano de previdência complementar (contribuição definida) na Itaú Vida e Previdência S.A.. Esse plano é opcional aos funcionários, e a Companhia contribui com 100% do valor mensal contribuído pelos funcionários.

A Companhia não possui nenhuma obrigação nem direito com relação a qualquer superávit ou déficit que venha a ocorrer no plano.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, a contribuição da Companhia atingiu o montante de R\$ 413 (R\$ 582 em 31 de dezembro de 2013).

b. Plano Iguatemi de Bonificação

A Companhia possui plano de bonificação atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e operacionais a todos os seus empregados.

Em 31 de março de 2014, o valor pago aos empregados elegíveis foi de aproximadamente R\$6.788. Os pagamentos são feitos anualmente.

c. Plano de remuneração baseado em ações

A Companhia homologou na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 8 de novembro de 2006 o Plano de Opção de Aquisição de Ações (“Plano”) para funcionários pré-selecionados, com o objetivo de retê-los e incentivá-los a contribuir em prol dos interesses e objetivos da Companhia e de seus acionistas. O Plano é administrado pelo Conselho de Administração, que se reúne periodicamente, revisando os termos, os funcionários a serem beneficiados e o preço pelo qual as ações serão adquiridas.

Critérios gerais dos programas de outorga

Programa 2008

Em 18 de março de 2008, o Conselho de Administração aprovou as condições específicas do Programa de Opções de Compra de Ações para o ano de 2008 (“Programa 2008”). Para este programa, a carência para o exercício das opções é de um ano, com aquisição de 20% por ano a partir da data da assinatura dos contratos, com prazo máximo de até 7 anos para exercício das opções outorgadas.

O preço de exercício das opções de compra de ações para o Programa 2008, na data de outorga, é de R\$13,78 por ação, correspondente ao preço médio de nossas ações nos últimos 30 pregões da BM&FBOVESPA anteriores à data de aprovação do Programa 2008. O Preço de Exercício será deduzido do valor dos dividendos e juros sobre capital próprio por ação e o índice de correção é o IPC.

Programa 2012

Em 14 de Agosto de 2012, o Conselho de Administração aprovou as condições específicas do Programa de Opções de Compra de Ações para o ano de 2012 (“Programa 2012”). Para este programa, a carência para o exercício das opções é de um ano, com aquisição de 20% por ano a partir da data da assinatura dos contratos, com prazo máximo de até 7 anos para exercício das opções outorgadas. O preço de exercício das opções de compra de ações para o Programa 2012, na data de outorga é de R\$ 18,00 por ação, correspondente ao preço médio de nossas ações nos últimos 30 pregões da BM&FBOVESPA anteriores à data de outorga (31 de março de 2012), ao qual foi aplicado um desconto de 10%. O preço de Exercício será deduzido do valor dos dividendos e juros sobre capital próprio por ação e o índice de correção é o IPC.

Evolução dos planos de opção de compra de ações no exercício

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e 2013 respectivamente, segue um resumo da evolução dos planos de opção de compra de ações:

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nr.º Opções	Preço do Exercício médio ponderado	Nr.º Opções	Preço do Exercício médio ponderado
Opções em circulação no início do exercício	3.746.000	16,56	3.870.000	17,58
Opções exercidas	(748.800)	17,71	(124.000)	16,01
Opções em circulação no fim do exercício	2.997.200	17,76	3.746.000	16,56

As opções de compra de ações em circulação no final de cada período têm as seguintes características:

Data	Opções em circulação			Opções exercíveis no fim do período
	Opções em circulações no fim do exercício	Vida remanescente contratual (meses)	Faixa de preço do exercício (em R\$)	
31 de dezembro de 2013	3.746.000	58	16,47 - 16,56	1.760.000
31 de dezembro de 2014	2.997.200	46	17,66 - 17,76	1.011.200

Impactos no resultado e no patrimônio líquido

A despesa registrada relativa aos planos de opção de compra de ações foi de R\$ 5.003 no exercício findo em 31 de dezembro de 2014 (R\$ 8.559 em 31 de dezembro de 2013), o impacto no patrimônio líquido é de R\$ 689 devido ao registro da provisão mais as opções exercidas no exercício.

Para o cálculo da despesa, foi utilizada uma taxa esperada de cancelamento das opções de 5%.

O valor justo das opções foi estimado utilizando-se um modelo de avaliação “Black-Scholes”. Para o prazo de vida das opções foi utilizado o prazo médio entre a data de aquisição das opções e o prazo máximo para período. A hipótese de volatilidade esperada foi determinada com base na volatilidade histórica de 4 anos anteriores a data de outorga.

29 Demonstrações dos fluxos de caixa

a. Caixa e equivalentes de caixa

O Caixa e equivalentes de caixa é composto por caixa e banco mais as aplicações de liquidez imediata, conforme demonstrada na nota explicativa nº 3.

b. Transações não caixa

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014 a Companhia capitalizou juros no montante de R\$ 13.223 na controladora e no consolidado.

c. Obtenção de controle de investida

Conforme nota explicativa 8 (e), em 11 de abril de 2014, a Companhia finalizou a aquisição de 14% da propriedade do Shopping JK Iguatemi por R\$ 178.090, passando a ter o controle das investidas JKIG e JKES. Os fluxos de caixa agregados advindos da obtenção de controle foram apresentados separadamente e classificados como atividade de investimento, conforme apresentado a seguir:

Caixa e equivalente de caixa	11.459
Contas a receber	13.159
Outros ativos	13.455
Propriedade para investimento	492.831
Passivo circulante	(19.147)
Passivo não circulante	(108.082)
Ativos e passivos líquidos adquiridos	<u>403.675</u>
Eliminação do saldo inicial de investimento não consolidado	<u>(225.585)</u>
Preço total de compra da propriedade para investimento liquidado em caixa	<u>178.090</u>
Caixa adquirido das investidas JKIG e JKES	<u>(11.459)</u>
Caixa pago pela propriedade líquido do caixa adquirido	<u>166.631</u>

30 Compromissos assumidos

Em julho de 2008, a Companhia anunciou que desenvolverá um shopping center na cidade de Jundiá, no Estado de São Paulo, em conjunto com o Grupo F. A. Oliva, por meio da empresa Oliva OS Administração de Bens Ltda. O projeto contempla, além do shopping center, torres comerciais e um complexo residencial de alto padrão. A área total do terreno é de 225.000 m², sendo 103,5 mil m² destinados à construção do shopping. A Companhia terá uma participação de 79% no shopping center e será responsável pelo desenvolvimento e pela administração deste. O investimento total está estimado em R\$112.200 líquido de luvas. O Projeto está pendente de aprovação e terá seu masterplan revisitado.

Em 20 de Dezembro de 2013, a Iguatemi assinou contrato de permuta de terreno de 200 mil m² para construção de um Premium Outlet em Nova Lima, região metropolitana de Belo Horizonte. O Premium Outlet terá 30.300 m² de ABL, onde a Iguatemi terá 54,0% do empreendimento, a construtora São José terá 36,0% e os demais sócios terão os 10,0% remanescentes. O investimento total no Outlet será de R\$ 140.700. A previsão de inauguração do Premium Outlet é de out/2016.

Em 04 de Fevereiro de 2014, a Iguatemi assinou contrato de permuta de terreno de 200 mil m² para construção de um Premium Outlet em Tijucas, região metropolitana de Florianópolis - SC. O Premium Outlet terá 30.000 m² de ABL, com conclusão prevista para Abril de 2016. A Iguatemi terá 54,0% do empreendimento, a construtora São José terá 36,0% e os demais sócios terão os 10,0% remanescentes. O investimento total no Outlet será de R\$ 147.100.

31 Outras informações

A Lei n° 12.973/14 e as Instruções Normativas da Receita Federal do Brasil n° 1.397/13, n° 1.493/14, n° 1.515/14 e n° 1.520/14, trouxeram mudanças relevantes para as regras tributárias federais. Os dispositivos da lei entrarão em vigor obrigatoriamente a partir do ano-calendário de 2015, sendo dada a opção de sua aplicação antecipada para o ano-calendário de 2014, cuja manifestação deveria ser realizada na Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais - DCTF de agosto de 2014, e ainda ser confirmada ou alterada na DCTF de dezembro de 2014. Assim, a Administração ratifica seu entendimento inicial de que não há indicações de efeitos materiais nas demonstrações financeiras da Companhia, sendo assim, a Administração optou pela adoção a partir de 1° de janeiro de 2015.

Proposta de Orçamento de Capital

A Administração apresenta o orçamento de capital para o exercício de 2015 e propõe que o saldo remanescente do lucro do exercício de 2014, no montante de R\$ 163.338.000,00 (cento e sessenta e três milhões, trezentos e trinta e oito mil reais) seja alocado na reserva de retenção de lucros. Esta reserva tem como objetivo atender parcialmente às necessidades de recursos para investimentos na construção de novos shoppings e expansão dos existentes, como segue:

	<u>R\$ milhões</u>
Aplicações	
<u>Investimentos em novos empreendimentos</u>	
- Outlet Tijuca (inauguração em Abr/2016)	64,0
- Outlet Nova Lima (inauguração em Out/2016)	24,0
<u>Investimentos em expansões de empreendimentos</u>	
- Shopping Center Iguatemi Campinas (inauguração em 2015)	33,0
- Shopping Center Iguatemi Porto Alegre (inauguração em 2015)	37,5
- Revitalizações	20,0
Total das aplicações	<u>178,5</u>
Fontes	
Retenção de lucros	163,3
Outras fontes de financiamento	15,2
Total das fontes	<u>178,5</u>

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

O Conselho Fiscal da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A, em conformidade com as atribuições estabelecidas no Estatuto Social da Companhia, bem como nos incisos II e VII do artigo 163 da Lei 6404/76, examinou o Relatório da Administração, o Balanço Patrimonial, a Demonstração de Resultado, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração do Fluxo de Caixa, a Demonstração do Valor Adicionado, as Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras e, com base no Parecer dos Auditores Independentes, a KPMG Auditores Independentes é da opinião de que a documentação supra mencionada reflete, adequadamente, a situação patrimonial e a posição econômico-financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2014 e, portanto, recomenda sua aprovação na Assembléia Geral Ordinária dos acionistas.

São Paulo, 17 de março de 2015

Aparecido Carlos Correia Galdino
Conselheiro Fiscal

Jorge Moyses Dib Filho
Conselheiro Fiscal

Jussara Machado Serra
Conselheira Fiscal

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

O Sr. Carlos Jereissati, na qualidade de Presidente da Companhia e a Sra. Cristina Anne Betts, Diretora Financeira e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2014.

São Paulo, 17 de março de 2015

Carlos Jereissati
Presidente

Cristina Anne Betts
Diretora Financeira e de Relações com Investidores

Declaração dos Diretores sobre as Parecer dos Auditores Independentes

O Sr. Carlos Jereissati, na qualidade de Presidente da Companhia e a Sra. Cristina Anne Betts, Diretora Financeira e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com o parecer dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2014.

São Paulo, 17 de março de 2015

Carlos Jereissati
Presidente

Cristina Anne Betts
Diretora Financeira e de Relações com Investidores