



EBITDA de R\$ 82,0M no 1T13 (+34,6% vs 1T12), com margem de 80,0% e Lucro Líquido de \$ 47,3 M (+47,0% vs 1T12)

São Paulo, 22 de Abril de 2013 – A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (IGUATEMI) [Bovespa: IGTA3], uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2013 (1T13). As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas com base em números consolidados e em Reais mil, conforme legislação societária brasileira e normas internacionais de contabilidade (IFRS), através dos CPCs emitidos e referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), exceto com relação a consolidação proporcional de 50% detida pela Iguatemi no Shopping Center JK Iguatemi que está refletida gerencialmente nestes números para representar de maneira mais abrangente os resultados da Companhia.

As informações gerenciais da Companhia, baseadas nas demonstrações financeiras consolidadas, foram elaboradas de forma a refletir e consolidar a participação de 50,0% detida pela Iguatemi no JK Iguatemi. Para análise da conciliação entre as demonstrações financeiras consolidadas e as informações gerenciais, vide comentários na seção Apêndices. As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

Teleconferência sobre os Resultados do 1T13

Teleconferência em Português

23 de Abril de 2013
14h30 (horário de Brasília)
1h30 pm (US EST)
Tel.: +55 (11) 2188-0155
Senha: Iguatemi
Replay: +55(11) 2188-0155
Senha: Iguatemi

Teleconferência em Inglês

23 de Abril de 2013
13h00 (horário de Brasília)
12h00 pm (US EST)
Tel.: +1(412) 317-6776
Senha: Iguatemi
Replay: +1(412) 317-0088
Senha: 10027427
Disponível por 7 dias

Equipe de RI:

Cristina Betts – CFO e DRI
Gunther Schrappe – Estratégia e RI
Cecília Viriato – RI
Bruno Carobrez - RI

Tel.: (11) 3137-6877/6872
ri@iguatemi.com.br
www.iguatemi.com.br

DESTAQUES DO 1T13 - Informações gerenciais

- As vendas atingiram R\$ 2,0 bilhões no trimestre (crescimento de 10,7% em relação ao 1T12). As vendas mesma área cresceram 8,4%, acima do crescimento de vendas mesmas lojas que cresceram 8,0%
- Os aluguéis mesmas áreas cresceram 14,5%, acima dos aluguéis mesmas lojas que cresceram 14,1%
- A Receita Líquida atingiu R\$ 102,5 milhões, 13,1% acima do 1T12 2012
- O EBITDA atingiu R\$ 82,0 milhões (crescimento de 34,6% em relação ao 1T12) com margem EBITDA de 80,0%.
- O lucro líquido atingiu R\$ 47,3 milhões no trimestre (crescimento de 47,0% em relação ao mesmo período de 2012)
- Conclusão da 4ª Emissão de Debêntures, no valor de R\$ 450 milhões, com taxa de CDI + 0,82% a.a com amortizações no 6º e 7º ano para a 1ª série e IPCA + 4,31% a.a. com amortizações no 8º ano para a 2ª série, alongando nosso prazo médio de 3,6 para 4,1 anos
- Permuta de VGV para construção de duas torres comerciais no projeto de São José do Rio Preto gerando resultado operacional líquido de R\$ 14,1 milhões

Eventos subseqüentes

- Iguatemi entra no segmento de outlets premium através da aquisição de participação de projeto de outlet no Rio Grande do Sul (região metropolitana de Porto alegre)



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O Ano de 2013 começou com excelentes resultados.

A receita líquida da Iguatemi atingiu R\$ 102,5 milhões no 1T13, que, mesmo com a venda do Boulevard Rio Iguatemi, aumentou 13,1% em relação ao mesmo período de 2012. O EBITDA alcançou R\$ 82,0 milhões, com margem de 80,0% (crescimento de 34,6% vs. 1T12). O lucro líquido da Companhia atingiu R\$ 47,3 milhões, com margem líquida de 46,2% (crescimento de 47,0% vs. 1T12).

Nossos shoppings em operação continuam crescendo vendas e receitas de forma acelerada. Nos três primeiros meses de 2013, as **vendas totais atingiram R\$ 2,0 bilhões**, 10,7% acima do mesmo período do ano anterior. O Shopping JK Iguatemi e a expansão do Shopping Galleria, ambos inaugurados ao longo de 2012, influenciaram positivamente este crescimento. A maturação dos novos empreendimentos, como o Iguatemi Brasília e o Iguatemi Alphaville, também impactaram positivamente o crescimento das vendas.

No primeiro trimestre de 2013, as vendas mesmas lojas (**SSS**) e mesma área (**SAS**) **apresentaram crescimento de 8,0% e 8,4%, respectivamente**. Mais uma vez, observamos que as vendas mesmas áreas cresceram acima das vendas mesmas lojas, consequência do contínuo aprimoramento do mix dos nossos shoppings em operação, mantendo-os constantemente atualizados e interessantes. No trimestre, os shoppings que apresentaram maior crescimento de vendas mesmas lojas foram o Iguatemi Alphaville, Iguatemi Brasília, Iguatemi Porto Alegre e o Shopping Center Esplanada.

Os aluguéis mesmas lojas (**SSR**) e os aluguéis mesma área (**SAR**) **cresceram 14,1% e 14,5%** respectivamente, refletindo leasing spreads bem acima da inflação do período (IGP-M de 8,06% e IPCA de 6,59% nos últimos 12 meses), principalmente no Iguatemi Campinas. A **inadimplência líquida caiu 1,7 p.p.** em relação ao mesmo trimestre de 2012. Em termos de resultados, o **NOI do nosso portfólio cresceu 14,3%** em relação a 2012, impactado positivamente principalmente pelo aumento dos aluguéis e receitas de estacionamento e pela inauguração do JK Iguatemi, que mais que compensou a saída do Boulevard Rio Iguatemi.

Nos projetos em desenvolvimento, a comercialização continua avançando.

Neste ano, inauguraremos dois shoppings: (i) Iguatemi Ribeirão, cuja comercialização já está praticamente finalizada com 92% da ABL comercializada, e (ii) Iguatemi Esplanada, com 85% da ABL total comercializada. Para os shoppings com inaugurações em 2014, a comercialização já está bastante adiantada: a expansão do shopping Praia de Belas está 93% comercializada e o Iguatemi Rio Preto já conta com 65% da área comercializada.

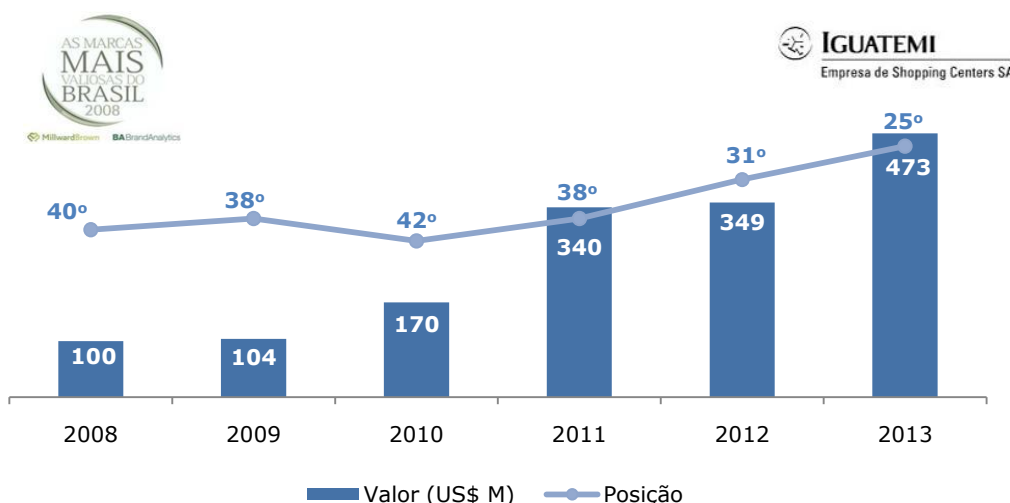
Seguindo a estratégia da Companhia de desenvolver **grandes complexos comerciais, permutamos mais um VGV, desta vez no shopping em desenvolvimento em São José do Rio Preto**, interior do Estado de São Paulo, para a construção de duas torres comerciais. A permuta gerou resultado operacional líquido de R\$ 14,1 milhões para a Companhia e reforça a estratégia de adensar nossas propriedades. Como temos reforçado há vários trimestres, nossas propriedades tem um altíssimo potencial de verticalização, que aumentam a TIR dos nossos projetos e criam sinergia para os nossos shoppings.



Como evento subsequente, **anunciamos em abril a aquisição de 41% de um projeto de outlet premium** na região metropolitana de Porto Alegre, Rio Grande do Sul, com inauguração esperada para o 2º semestre de 2013. Acreditamos que temos uma vantagem competitiva intrínseca em operar outlets premium no Brasil, dado (i) nosso relacionamento com as principais marcas nacionais e internacionais, (ii) o posicionamento da marca Iguatemi e (iii) forte presença regional nas cidades mais adensadas das regiões Sul e Sudeste do país, com maior concentração do público A e B e, portanto, maior propensão à valorização das marcas diferenciadas. Entendemos que o consumo em outlets no Brasil é quase que exclusivamente direcionado ao público A e B, que procura essencialmente bons preços, mas principalmente a exclusividade das boas marcas. Este segmento será uma das alavancas de crescimento da Iguatemi nos próximos anos, mantendo o vínculo com nosso mercado consumidor final.

Em relação a captações e financiamentos, em fevereiro concluímos a **4ª Emissão de Debêntures** da companhia no valor total de R\$ 450 milhões, sendo a 1ª série de R\$ 400 milhões, com taxa de CDI + 0,82% a.a. com amortização no 6º e 7º ano e a 2ª série de R\$ 50 milhões, com taxa de IPCA + 4,31% a.a. com amortização no 8º ano. Durante este processo, a agência Fitch Ratings reiterou o rating de crédito corporativo de "AA+(Bra)" atribuído em escala nacional Brasil, divulgado pela agência em dezembro.

Em relação à nossa marca, fomos reconhecidos como a 25ª marca mais valiosa do Brasil pela pesquisa "As Marcas Mais Valiosas do Brasil", realizada em parceria pela DINHEIRO e pela BrandAnalytics/ Milward Brown. Este é o 6º ano consecutivo que a Iguatemi está entre as 50 marcas mais valiosas do país, refletindo o nosso objetivo de sempre ter os melhores e mais admirados shoppings em todos os locais em que atuamos e nosso compromisso com a missão da Iguatemi de criar experiências únicas e memoráveis de consumo e lazer.



Carlos Jereissati Filho

CEO da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A

**PRINCIPAIS INDICADORES**

Os indicadores financeiros consolidados da Iguatemi, descritos na tabela abaixo estão apresentados no formato gerencial e no formato contábil. A principal diferença entre os dois formatos é o shopping Iguatemi JK que está consolidado de forma a refletir sua participação em todas as linhas da DRE gerencial, enquanto seu resultado é consolidado por equivalência patrimonial no formato contábil. Para maiores detalhes da reconciliação entre os dois formatos, vide o apêndice.

Indicadores financeiros	Informações Gerenciais ¹			Informações Contábeis ²		
	1T13	1T12	Var.	1T13	1T12	Var.
Receita Bruta (R\$ mil)	115.464	102.506	12,6%	103.862	100.614	3,2%
Receita Líquida (R\$ mil)	102.498	90.664	13,1%	92.817	89.299	3,9%
EBITDA (R\$ mil)	82.025	60.929	34,6%	79.541	60.609	31,2%
Margem EBITDA	80,0%	67,2%	12,8 p.p.	85,7%	67,9%	17,8 p.p.
FFO (R\$ mil)	59.230	40.571	46,0%	57.656	40.243	43,3%
Margem FFO	57,8%	44,7%	13,0 p.p.	62,1%	45,1%	17,0 p.p.
Lucro Líquido	47.338	32.214	47,0%	47.338	32.214	46,9%

¹ Considera o investimento no JK Iguatemi consolidado linha a linha na DRE, na participação de 50,0%.

² Considera o investimento no JK Iguatemi consolidado via método de equivalência patrimonial.

Indicadores de Performance – informações Gerenciais	1T13	1T12	Var.
ABL Total (m ²)	490.874	473.804	3,6%
ABL Própria (m ²)	282.040	277.647	1,6%
ABL Própria Média (m ²)	282.040	277.647	1,6%
ABL Total Shopping	456.919	440.255	3,8%
ABL Própria Shopping	250.379	245.993	1,8%
Total Shoppings	13	13	0,0%
Vendas Totais (R\$ mil)	1.965.689	1.775.184	10,7%
Vendas mesmas lojas	NA	NA	8,0%
Vendas mesma área	NA	NA	8,4%
Aluguéis mesmas lojas	NA	NA	14,1%
Aluguéis mesma área	NA	NA	14,5%
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,6%	11,6%	0,0 p.p.
Taxa de Ocupação	95,4%	96,6%	-1,2 p.p.
Inadimplência	1,6%	2,5%	-1,7 p.p.

**PORTFOLIO IGUATEMI**

	Participação Iguatemi	ABL total (m ²)	ABL Iguatemi	Quantidade Lojas	Vagas Estacionamento
Iguatemi São Paulo	57,75%	42.104	24.315	303	2.430
JK Iguatemi	50,00%	35.293	17.647	211	1.681
Market Place	100,00%	26.927	26.927	160	1.998
Iguatemi Alphaville	78,00%	30.822	24.041	181	1.690
Iguatemi Brasília	64,00%	31.822	20.366	166	2.673
Iguatemi Campinas	70,00%	54.075	37.853	265	3.980
Boulevard Iguatemi ¹	77,00%	32.066	24.691	4	-
Galleria	50,00%	33.236	16.618	192	1.996
Esplanada	38,00%	27.663	10.512	161	1.950
Iguatemi São Carlos	50,00%	19.035	9.518	75	922
Iguatemi Porto Alegre	36,00%	39.306	14.150	273	2.400
Praia de Belas ²	37,80%	30.081	11.371	187	1.370
Iguatemi Caxias	8,40%	30.324	2.547	136	2.003
Iguatemi Florianópolis	30,00%	20.487	6.146	155	918
Área proprietária ³	100,00%	3.678	3.678	-	-
Subtotal varejo	54,80%	456.919	250.379	2.469	26.011
Market Place Torre I	100,00%	15.685	15.685		
Market Place Torre II	100,00%	13.395	13.395		
Torre Iguatemi São Paulo	57,75%	4.469	2.581		
Subtotal comercial	94,37%	33.549	31.661		
Total	57,50%	490.468	282.040		

¹ Boulevard localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas

² Participação ponderada na ABL própria

Possuímos 37,5% do shopping (27,7 mil m²) e 47,8% da expansão (1,1 mil m²)

³ Área de propriedade da Iguatemi no Esplanada, detida através de subsidiária

**DESEMPENHO OPERACIONAL**

Shopping Center	Receita 1T13	1T13 NOI	NOI %	Receita 1T12	1T12 NOI	NOI %	Var NOI
Iguatemi São Paulo	36.685	32.015	87,3%	35.791	32.244	90,1%	-0,7%
JK Iguatemi	21.877	15.094	69,0%	-	-	N/A	N/A
Market Place	10.674	9.216	86,3%	10.034	8.729	87,0%	5,6%
Torre Market Place	6.865	6.765	98,6%	6.600	6.522	98,8%	3,7%
Iguatemi Alphaville	8.134	7.504	92,3%	7.966	7.016	88,1%	7,0%
Iguatemi Brasília	10.836	9.073	83,7%	10.430	9.726	88,9%	-6,7%
Iguatemi Campinas	19.976	16.514	82,7%	17.199	15.116	87,9%	9,3%
Galleria	6.539	4.801	73,4%	4.208	2.799	66,5%	71,5%
Esplanada	9.745	8.035	82,5%	8.801	8.084	91,8%	-0,6%
Iguatemi São Carlos	1.812	1.317	72,7%	1.529	1.198	78,3%	9,9%
Iguatemi Porto Alegre	17.837	16.607	93,1%	16.421	15.329	93,3%	8,3%
Praia de Belas	9.107	7.638	83,9%	8.437	6.356	75,3%	20,2%
Iguatemi Caxias	4.962	4.453	89,7%	4.563	4.118	90,3%	8,1%
Iguatemi Florianópolis	6.889	6.318	91,7%	6.749	6.207	92,0%	1,8%
Boulevard Rio	-	-	N/A	5.353	3.717	69,4%	N/A
Total	171.936	145.351	84,5%	144.081	127.161	87,5%	14,3%

O NOI dos shoppings em operação atingiu R\$ 145,4 milhões, com margem NOI de 84,5% no primeiro trimestre de 2013, apresentando crescimento de 14,3% em relação ao mesmo período de 2012. Este NOI considera 100% do resultado dos shoppings e está sem a linearização dos aluguéis mínimos de dezembro.

É importante lembrar que a base de comparação mudou significativamente no período. Entre o 1T13 e o 1T12, aumentando o NOI total, inauguramos o JK Iguatemi, a expansão do Shopping Galleria e a 1ª fase da expansão do Shopping Praia de Belas. Adversamente, vendemos o Shopping Boulevard Rio Iguatemi.

O aumento do NOI de 14,3% em relação ao mesmo período de 1T12 se deve, principalmente, pelo aumento das receitas de aluguel em função de leasing spreads acima da inflação:

- Iguatemi Campinas apresenta aumento de 9,3%, principalmente em função de leasing spreads
- Galleria apresenta crescimento de 71,5%, em função da inauguração da expansão em setembro de 2012
- Praia de Belas apresenta aumento de 20,2%, em função da inauguração da 1ª fase da sua expansão
- Shopping Iguatemi Brasília apresenta queda de 6,7% em relação ao 1T12 em função do aumento de áreas vagas destinadas à operações diferenciadas que serão inauguradas nos próximos meses
- Iguatemi São Paulo apresentou queda de 0,7% no 1T13, principalmente em função da revenda de pontos comerciais ocorridos no 1T12 que não se repetiram no 1T13, conforme mencionado no release do 1T12 na sessão "Outras Receitas Operacionais"
- Iguatemi Esplanada apresentou queda de 0,6% em função da revenda de pontos comerciais ocorridos em 1T12 e não ocorridos em 1T13



Vendas e Aluguéis

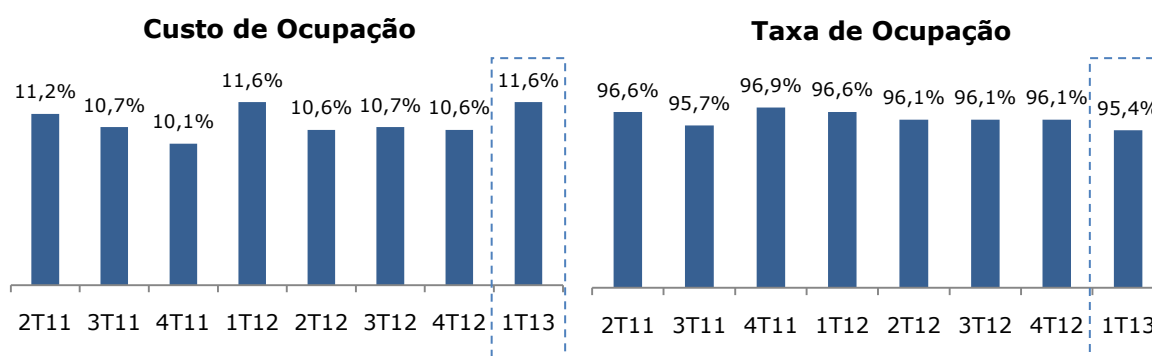
As vendas totais do 1T13 atingiram R\$ 2,0 bilhões representando um acréscimo de 10,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. Mais uma vez as vendas totais cresceram mais do que as vendas mesmas lojas e mesmas áreas em função do início de operação do JK Iguatemi que mais que compensou a saída das vendas do Boulevard Rio Iguatemi, vendido no 3T12. A inauguração da expansão do Shopping Galleria, localizado na cidade de Campinas – SP, também foi uma das responsáveis pelo crescimento das vendas. Outros shoppings que contribuíram positivamente para o crescimento das vendas totais foram o Shopping Iguatemi Brasília e o Iguatemi Alphaville.

As **vendas mesma área¹ cresceram 8,4%, e as vendas mesmas lojas² cresceram 8,0%**. Os shoppings que apresentaram maior crescimento de vendas mesmas lojas no trimestre foram os shoppings Iguatemi Alphaville e Iguatemi Brasília, refletindo a maturação das vendas nos primeiros anos de operação destes ativos que foram inaugurados nos últimos anos, além do Iguatemi Porto Alegre e do Shopping Esplanada (em Sorocaba).

No 1T13, os aluguéis mesmas lojas cresceram 14,1%, refletindo além da inflação, o leasing spread alcançado no último ano. Aluguéis mesma área cresceram 14,5% no trimestre em relação ao mesmo período em 2012.

Taxa e Custo de ocupação

O custo de ocupação no primeiro trimestre do ano foi de 11,6%, em linha com o custo de ocupação observado no mesmo período em 2012.



A queda na taxa de ocupação reflete uma mudança de mix de lojistas, destinando áreas novas a operações diferenciadas que serão inauguradas nos próximos meses, como por exemplo, (i) novas operações da TopShop que serão inauguradas no Iguatemi São Paulo, Market Place e Iguatemi Alphaville; (ii) mega Livraria Cultura que será

¹ Uma das principais finalidades dos indicadores de Vendas mesmas lojas (SSS) e Vendas mesma Área (SAS) da Iguatemi é servir como um termômetro do varejo A/B Brasileiro. Em função disso estamos reportando os números de SSS e SAS desconsiderando as lojas do Market Place e Iguatemi São Paulo em função do impacto gerado nestes dois shoppings pelo JK Iguatemi, cujas vendas totais não estão refletidas nos números de 2012, nem no SSS e SAS. Considerando o portfólio total, o SAS foi 6,1% e o SSS foi 5,6%.



inaugurada no Iguatemi São Paulo; (iii) operações da Bodytech que serão inauguradas no Iguatemi São Paulo e Iguatemi Alphaville, e (iv) novas operações diferenciadas no Iguatemi Brasília.

Como evento subsequente, inauguramos em abril a TopShop e TopMan no Shopping Iguatemi São Paulo, com o intuito de trazer operações diferenciadas para este shopping.

Inadimplência

A inadimplência do 1T13 foi 1,6%, apresentando melhora de 0,9 pontos percentuais em relação à inadimplência observada no mesmo trimestre de 2012.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

A DRE consolidada da Iguatemi, descrita na tabela abaixo está apresentada no formato gerencial e no formato contábil. A principal diferença entre os dois formatos é o shopping Iguatemi JK que está consolidado de forma a refletir sua participação em todas as linhas da DRE gerencial, enquanto seu resultado é consolidado por equivalência patrimonial no formato contábil. Para maiores detalhes da reconciliação entre os dois formatos, vide o apêndice.

DRE Consolidada (R\$ mil)	Informações Gerenciais ¹			Informações Contábeis ²		
	1T13	1T12	%	1T13	1T12	%
Receita Bruta	115.464	102.506	12,6%	103.862	100.614	3,2%
Impostos e descontos	(12.966)	(11.842)	9,5%	-11.045	-11.315	-2,4%
Receita Líquida	102.498	90.664	13,1%	92.817	89.299	3,9%
Custos e Despesas	(34.891)	(30.891)	12,9%	-32.915	-26.893	22,4%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	14.418	1.156	1147,2%	14.487	1.145	1165,2%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	-	0,0%	5.152	-2.942	-275,1%
EBITDA	82.025	60.929	34,6%	79.541	60.609	31,2%
Margem EBITDA	80,0%	67,2%	12,8 p.p.	85,7%	67,9%	17,8 P.P
Depreciação e amortização	(11.892)	(8.357)	42,3%	-10.318	-8.029	28,5%
EBIT	70.134	52.572	33,4%	69.223	52.580	31,7%
Margem EBIT	68,4%	58,0%	10,4 p.p.	74,60%	58,9%	15,7 P.P
Receitas e (despesas) financeiras	(12.800)	(10.894)	17,5%	-13.109	-11.046	18,7%
IR e CSLL	(9.995)	(9.464)	5,6%	-8.776	-9.320	-5,8%
Lucro Líquido	47.338	32.214	47,0%	47.338	32.214	46,9%
Margem Líquida	46,2%	35,5%	10,7 p.p.	51,0%	36,1%	14,9 P.P
FFO	59.230	40.571	46,0%	57.656	40.243	43,3%
Margem FFO	57,8%	44,7%	13,0 p.p.	62,1%	45,1%	17,0 P.P

¹ Considera o investimento no JK Iguatemi consolidado linha a linha na DRE, na participação de 50,0%.

² Considera o investimento no JK Iguatemi consolidado via método de equivalência patrimonial.

**RECEITA BRUTA**

A receita bruta da Iguatemi no primeiro trimestre de 2013 foi de R\$ 115,5 milhões, com crescimento de 12,6% em relação ao mesmo período de 2012.

Receita Bruta (R\$ mil) – Informações Gerenciais	1T13	1T12	%
Aluguel	78.765	69.614	13,1%
Taxa de Administração	6.407	7.048	-9,1%
Estacionamento	19.313	16.673	15,8%
Outros	10.979	9.171	19,7%
Total	115.464	102.506	12,6%

Nota: Considera o investimento no JK Iguatemi consolidado linha a linha na DRE, na participação de 50,0%.

A receita de aluguel no 1T13, composta por aluguel mínimo, aluguel percentual e locações temporárias teve crescimento de 13,1% em relação ao 1T12 e representou 68,2% da receita bruta total.

Receita de Aluguel (R\$ mil) – Informações Gerenciais	1T13	1T12	%
Aluguel Mínimo	68.440	58.879	16,2%
Aluguel Percentual	5.159	5.336	-3,3%
Locações Temporárias	5.166	5.399	-4,3%
Total	78.765	69.614	13,1%

Nota: Considera o investimento no JK Iguatemi consolidado linha a linha na DRE, na participação de 50,0%.

O crescimento de 13,1% da receita de aluguel em relação ao 1T12 é explicado principalmente por:

- Aumento do aluguel mínimo de 16,2% no 1T13 em função: (i) da inauguração do JK Iguatemi em junho de 2012, que mais do que compensou a redução de aluguel mínimo com a venda do Boulevard Rio Iguatemi em julho de 2012, (ii) das negociações com leasing spreads acima da inflação nas renovatórias e nos novos contratos de locação principalmente do Iguatemi São Paulo e Iguatemi Campinas, e (iii) da inauguração da expansão do shopping Galleria em setembro de 2012
- Diminuição do aluguel percentual do 1T13 em 3,3%, em função de leasing spreads elevados que efetivamente transferiram parte das receitas de aluguel percentual para aluguel mínimo. De forma alternativa, este efeito pode ser observado ao compararmos os indicadores de SSR e SSS (Neste trimestre o crescimento de 14,1% do SSR foi bastante superior ao crescimento de 8,0% do indicador de SSS)
- As receitas com locações temporárias caíram 4,3% no primeiro trimestre de 2013, fruto do descasamento de contratos de merchandising no trimestre

A receita de estacionamento cresceu 15,8% em relação ao primeiro trimestre de 2012, principalmente em função (i) do início da operação do Shopping JK Iguatemi que mais do que compensou a perda de receita de estacionamento em função da venda do Boulevard Rio Iguatemi, (ii) do crescimento do fluxo de veículos do Iguatemi Brasília, Alphaville e



Market Place, (iii) abertura da expansão do Shopping Center Galleria que aumentou o fluxo de veículos do shopping e (iv) -do aumento das tarifas e do fluxo de veículos nos demais shoppings do portfólio.

A taxa de administração teve um crescimento de 16,8% em relação ao primeiro trimestre de 2012, em função da (i) da receita de administração em função da abertura do JK Iguatemi, que mais do que compensou a perda da administração do Boulevard Rio, (ii) da Inauguração da expansão do Galleria e (iii) do crescimento dos shoppings existentes, em especial o Iguatemi Porto Alegre.

O aumento de 19,7% de outras receitas em relação ao primeiro trimestre de 2012 deve-se (i) principalmente ao início da amortização das luvas do JK Iguatemi que serão diferidas mensalmente durante o período dos contratos (5 anos) e (ii) aumento na receita de corretagem em função da comercialização dos greenfields e expansões.

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

No 1T13 as deduções e impostos somaram R\$ 12,9 milhões, 9,5% acima do 1T12. Este aumento deve-se basicamente a inauguração do JK Iguatemi e abertura da expansão do Galleria, refletindo os descontos inaugurais padrões sobre o aluguel mínimo oferecido aos lojistas que inauguram suas lojas juntamente com o shopping. Este desconto é padrão em todos os novos empreendimentos da Iguatemi (greenfields e expansões) e é tipicamente cedido aos lojistas durante os primeiros 12 meses de operação.

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida no primeiro trimestre de 2013 foi de R\$ 102,5 milhões, crescimento de 13,1% sobre o mesmo trimestre de 2012.

CUSTOS DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS E DESPESAS ADMINISTRATIVAS

(R\$ mil) – Informações gerenciais	Custo 1T13	Despesa 1T13	Total 1T13	Custo 1T12	Despesa 1T12	Total 1T12	%
Pessoal	6.213	5.947	12.160	5.402	5.993	11.395	6,7%
Remuneração baseada em ações	-	2.069	2.069	-	292	292	608,8%
Serviços de terceiros	2.544	2.997	5.541	1.147	4.066	5.213	6,3%
Estacionamento	6.189	-	6.189	5.764	-	5.764	7,4%
Fundo de promoção	1.801	-	1.801	1.687	-	1.687	6,8%
Outros	4.017	3.113	7.130	3.211	3.328	6.539	9,0%
Sub Total	20.764	14.127	34.891	17.212	13.679	30.891	12,9%
Depreciação e Amortização	8.913	2.979	11.892	6.292	2.065	8.357	42,3%
Total	29.677	17.106	46.782	23.504	15.744	39.248	19,2%

Nota: Considera o investimento no JK Iguatemi consolidado linha a linha na DRE, na participação de 50,0%.



Os custos e despesas (antes da depreciação) somaram R\$ 34,9 milhões no primeiro trimestre de 2013 um aumento de 12,9% em comparação com o mesmo período de 2012 (19,2% se considerarmos a depreciação e amortização).

A variação do total de custos e despesas no 1T13 é explicada pelos seguintes itens:

- A linha de pessoal cresceu 6,7% no 1T13 em comparação ao 1T12, principalmente em função do dissídio pago em 2012
- A remuneração baseada em ações cresceu 608,8% no 1T13 em relação ao 1T12 devido ao novo plano de stock options, mais agressivo que o anterior, visando a retenção dos funcionários chave da companhia além de alinhar os mesmos com o mercado, conforme melhores práticas de governança
- A linha de serviços de terceiros teve aumento de 6,3%. Os custos com serviços de terceiros sofreram aumento principalmente pela diferença de corretagem em função do maior número de projetos em fase de comercialização. Já as despesas com serviços de terceiros apresentaram queda em função de serviços de consultoria pagos no 1T12
- O custo de estacionamento cresceu 7,4% principalmente em função da inauguração da operação do JK Iguatemi e da expansão do Galleria
- A linha de outros teve aumento de 9,0% principalmente em função de (i) consultorias externas; (ii) custo de áreas vagas (áreas reservadas para algumas operações diferenciadas, conforme mencionado na sessão "taxa de ocupação"), e (iii) despesas com pré-operacional dos projetos em desenvolvimento
- As linhas de depreciação e amortização tiveram aumento de 42,3% principalmente em função da inauguração do JK Iguatemi, a inauguração da expansão do Galleria e pela amortização do projeto de implantação da segunda fase do SAP

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro líquido da Iguatemi no 1T13 foi de R\$ 12,8 milhões negativo, ante um resultado de R\$ 10,9 milhões negativo no mesmo período de 2012.

A receita financeira diminuiu 19,6% em relação ao mesmo trimestre do último ano, principalmente pelo efeito da redução do CDI em aproximadamente 0,84 pontos percentuais.

Apesar do endividamento total da companhia ter crescido, a despesa financeira diminuiu 8,1% em relação ao mesmo trimestre do último ano principalmente em função da queda do CDI. O custo médio da dívida sofreu redução para CDI + 0,64% a.a.



Resultado Financeiro Líquido – Informações Gerenciais	1T13	1T12	%
Receitas Financeiras	19.654	24.435	-19,6%
Despesas Financeiras	-32.454	-35.329	-8,1%
Resultado Financeiro Líquido	-12.800	-10.894	17,5%

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras receitas operacionais líquidas totalizaram R\$ 14,4 milhões no primeiro trimestre de 2013, crescimento de 1147,2% em relação ao mesmo período de 2012, principalmente em função da permuta de VGV para a construção de duas torres comerciais no projeto em desenvolvimento em São José do rio Preto, o que gerou um resultado operacional líquido de R\$ 14,1 milhões para a Iguatemi.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

As despesas com imposto de renda e contribuição social no primeiro trimestre de 2013 foram de R\$ 10,0 milhões, resultando em taxa efetiva de imposto de 17,4%.

LUCRO LÍQUIDO E FFO

O lucro líquido da Iguatemi no primeiro trimestre de 2013 foi de R\$ 47,3 milhões, 47,0% acima do apresentado no mesmo período de 2012. A margem líquida foi de 46,2%. O FFO atingiu R\$ 59,3 milhões com margem de 57,8%.

EBITDA

Nos primeiros três meses de 2013 a Iguatemi gerou EBITDA de R\$ 82,0 milhões, 34,6% acima do mesmo período do ano anterior e margem EBITDA de 80,0%.

Ebitda (R\$ mil) – Informações gerenciais	1T13	1T12	Var.
Receita líquida	102.498	90.664	13,1%
Lucro Líquido	47.338	32.214	46,9%
(+) IR / CS	-9.995	-9.464	5,6%
(+) Depreciação e Amortização	-11.892	-8.357	42,3%
(+) Despesas financeiras	-32.454	-35.329	-8,1%
(-) Receitas financeiras	19.654	24.435	-19,6%
EBITDA	82.025	60.929	34,6%
Margem EBITDA	80,0%	67,2%	12,8 p.p.

Nota: Considera o investimento no JK Iguatemi consolidado linha a linha na DRE, na participação de 50,0%.

**ENDIVIDAMENTO**

O endividamento bruto da Iguatemi encerrou o 1T13 no montante de R\$ 1.915,9 milhões, 27,9% acima do montante reportado no 4T12.

O aumento no endividamento é referente aos financiamentos que a companhia vem realizando para fornecer suporte ao seu forte crescimento, principalmente a 4ª emissão de Debêntures concluída em fevereiro, em duas séries conforme características abaixo:

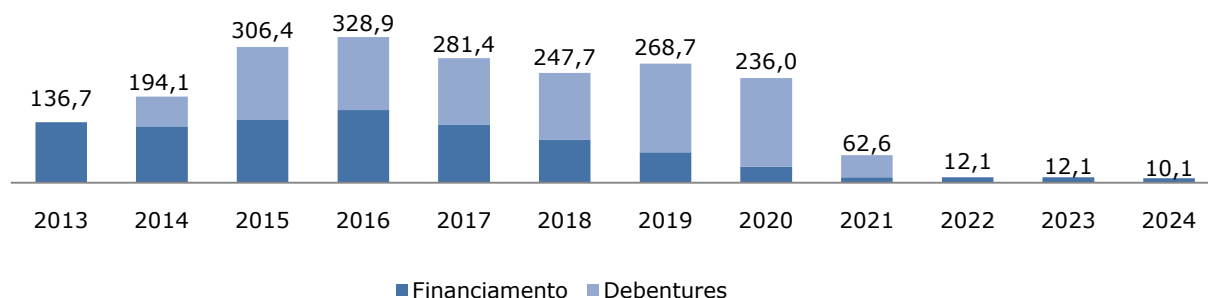
- 1ª série: R\$ 400 milhões, CDI + 0,82% a.a, com amortizações em 2019 e 2020
- 2ª série: R\$ 50 milhões, IPCA + 4,31% a.a, com amortização em 2021

Com esta emissão, o prazo médio da dívida contratada foi alongado ainda mais, passando para 4 anos e o custo médio da dívida sofreu redução para CDI +0,64% a.a.

A posição de caixa no final do primeiro trimestre era de R\$ 1.293,2 milhões, resultando em uma posição de dívida líquida de R\$ 622,7 milhões.

(R\$) - Informações gerenciais	31/03/2013	%	31/12/2012	%
TJLP	(426.227)	-22,2%	(440.882)	-29,4%
TR	(238.608)	-12,5%	(245.629)	-16,4%
CDI	(1.220.847)	-63,7%	(781.404)	-52,2%
Outros	(30.232)	-1,6%	(29.794)	-2,0%
-----	-----	-----	-----	-----
Curto prazo	(180.950)	-9,4%	(181.217)	-12,1%
Longo prazo	(547.206)	-28,6%	(1.316.492)	-87,9%
-----	-----	-----	-----	-----
Dívida total	(1.915.914)		(1.497.709)	
Disponibilidades	1.293.204		937.795	
Caixa (dívida) líquido(a)	(622.710)		(559.914)	

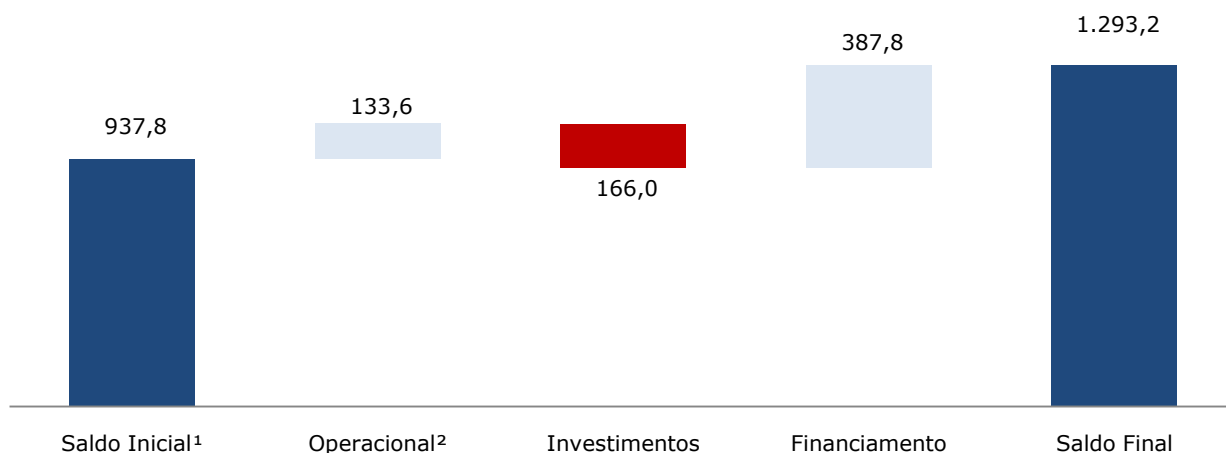
Nota: Considera o investimento no JK Iguatemi consolidado linha a linha na DRE, na participação de 50,0%.

Cronograma de amortização da dívida

**FLUXO DE CAIXA**

No primeiro trimestre de 2013, o caixa da Iguatemi aumentou R\$ 355,4 milhões em relação à posição de dezembro de 2012¹. Dentre as principais variações destacamos:

- Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais de R\$ 133,6 milhões, positivamente impactado pelo adiantamento recebido da PREVI referente a venda de 34,3% da fração do Iguatemi Esplanada, que foi reconhecido no resultado do 4T12. Caixa Operacional ajustado em R\$ 39,5 milhões referentes ao pagamento de juros, gerencialmente classificados como Caixa de Atividades de Financiamento.
- Investimento de R\$ 166,0 milhões, gastos principalmente com nossos projetos greenfields e expansões;
- Caixa das atividades de financiamento no valor de R\$ 387,8 milhões, sendo R\$ 446,4 milhões referente a recursos oriundos da 4ª emissão de debêntures, R\$ 19,0 milhões usados para amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures e R\$ 39,5 milhões referentes a pagamentos de juros.



¹ Fluxo de caixa gerencial, Considera o investimento no JK Iguatemi consolidado linha a linha na DRE, na participação de 50,0%.

² Caixa Operacional ajustado em R\$ 39,5 milhões referentes ao pagamento de juros, gerencialmente classificados como Caixa de Atividades de Financiamento.

**PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO**

Em dezembro de 2012, atualizamos o valor justo das nossas propriedades em operação e propriedades em desenvolvimento. Em 31/12/2012, este valor foi de R\$ 6,1 bilhões.

	2009	2010	2011	Shoppings em operação	2012 Greenfields e Expansões	Total
Valor 100% shopping	5.849	7.340	8.678	9.420	1.111	10.531
Participação Iguatemi	3.288	4.181	5.258	5.316	802	6.118
ABL total (mil m ²)	628	672	704	491	213	704
ABL própria (mil m ²)	376	420	451	282	152	434
NAV / Ação						38,60
Preço IGTA3 ¹						25,50

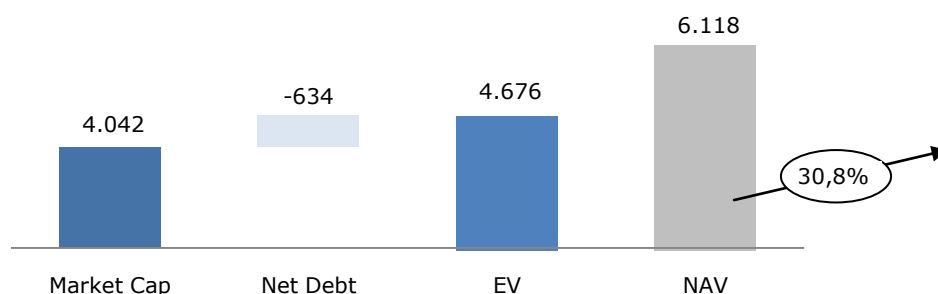
¹ Data base: 28/03/2013

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado 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.

É importante mencionar que não foram incluídos nos cálculos potenciais expansões, permutas de terrenos e/ou projetos não anunciados. As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

- Taxa de desconto real: de 8,0% a 11% a.a.
- Taxa de crescimento real na perpetuidade: de 2,0% a 2,5% a.a.

Múltiplos NAV	2011	2012
Cap Rate	7,2%	6,6%
Multiplo de NOI	13,9x	15,3x



¹ Data base: 28/03/2013

**PROJETOS EM ANDAMENTO – GREENFIELDS**

Os dados abaixo são referentes a 100% do empreendimento.

	Iguatemi Ribeirão ¹	Iguatemi Esplanada ²	Iguatemi S. J. Rio Preto	Iguatemi Jundiaí ³	Outlet
Inauguração	set/13	out/13	out/14	2015	2S 2013
ABL (m ²)	40.460	39.550	43.649	30.000	20.087
Investimento total orçado	R\$ 259,5 MM	R\$ 360,9 MM	R\$ 291,8 MM	R\$ 112,2 MM	-
% Iguatemi	88%	66%	88%	79%	41%

¹ O Iguatemi Ribeirão tem uma expansão prevista para 2018, que irá adicionar 7,0 mil m² de ABL ao shopping.

² O Iguatemi Esplanada tem uma expansão prevista para 2018, que irá adicionar 13,7 mil m² de ABL ao shopping.

³ Pendente de aprovação (o prazo pode ser antecipado ou postergado, dependendo da data da aprovação).

INVESTIMENTOS¹ PARA GREENFIELDS

Shopping Center	Realizado até 2011	Realizado 2012	1T13	2013e	Após 2013	Total Greenfields
Ribeirão Preto	18,6	130,3	45,7	65,4	0,0	260,0
Esplanada	61,6	93,0	28,9	56,7	1,3	241,5
Jundiaí	1,9	0,0	0,0	5,7	104,5	112,2
S. J. Rio Preto	0,0	11,3	33,5	145,6	101,4	291,8
Outlet²	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total	82,1	234,6	108,2	273,4	207,2	905,5

¹ Capex referente à participação da Iguatemi e líquido de luvas.

² Não existe capex para finalizar o outlet, pois o projeto foi comprado antes da finalização da construção e será entregue à Iguatemi com as obras concluídas

No primeiro trimestre de 2013 foram investidos¹ R\$ 108,2 milhões nos projetos greenfields da Iguatemi, conforme quadro acima. Nossa expectativa é de investir mais R\$ 273,4 milhões (líquido de luvas) nos projetos greenfields no restante do ano de 2013 e R\$ 207,2 milhões após 2013.



Iguatemi Ribeirão



Shell de lojas entregue aos lojistas para obras. Acabamentos internos e externos em fase final. 92% da ABL comercializada.

Iguatemi Esplanada



Serviços de estrutura de concreto pré-moldado concluído. Shell do cinema e academia entregues dentro do prazo. Início da execução de revestimentos. 85% da ABL comercializada.

Iguatemi São José do Rio Preto



Montagem da estrutura de concreto em andamento. Fabricação e montagem de estruturas metálicas iniciadas. 65% da ABL comercializada.



Iguatemi Jundiaí



Projeto ainda pendente de aprovação na Prefeitura.

Outlet (Novo Hamburgo, região metropolitana de Porto Alegre - RS)



Construção em estágio final. 73% da ABL comercializada.

PROJETOS EM ANDAMENTO - EXPANSÕES NOS SHOPPING CENTERS

RESUMO DAS EXPANSÕES	Praia de Belas	Iguatemi Campinas	Iguatemi Porto Alegre
Inauguração	Abr/13 (deck) Nov/13 (3º piso)	Out/14	Out/14 (Shopping) Abr/15 (Torre)
ABL total (m²)	17.624	19.979	20.376 (Shopping) 10.692 (Torre)
% Iguatemi	37,6%	70,0%	36,0%



Praia de Belas



Obras do deck park finalizadas. O 3º piso está em construção para inclusão das novas lojas que já tem 93% da ABL comercializada.

Iguatemi Campinas



A expansão do ABL do shopping em 20,0 mil m² fará com que o complexo (Iguatemi Campinas e Boulevard Iguatemi) atinja 109,9 mil m² de área comercial, com 390 lojas.

Iguatemi Porto Alegre



A expansão contará com 20,3 mil m² para shopping e 10,7 mil m² para torre. O complexo tem a maior receita por m² e a maior receita total da região. No nosso portfólio, é a 2ª maior receita por m² e o 3º shopping mais relevante em receita total.

ESTRATÉGIA

O foco de atuação da Iguatemi continua nas regiões Sul, Sudeste e Brasília, áreas de maior poder aquisitivo e potencial de consumo per capita do país e, com público-alvo predominantemente das classes A e B, menos suscetíveis às crises e mais exigentes em termos de qualidade dos produtos e serviços oferecidos.

**MERCADO DE CAPITALIS**

A Iguatemi está listada no Novo Mercado da BM&F Bovespa com o código IGTA3. Nossos principais acionistas, bem como o free float da Companhia estão descritos no quadro abaixo.

Composição Acionária	Nº de ações (mil)	% do Total
Grupo Jereissati	90.426	57,0%
Petros	16.369	10,3%
Tesouraria	160	0,1%
Outros	51.566	32,5%
Total	158.511	100,00%

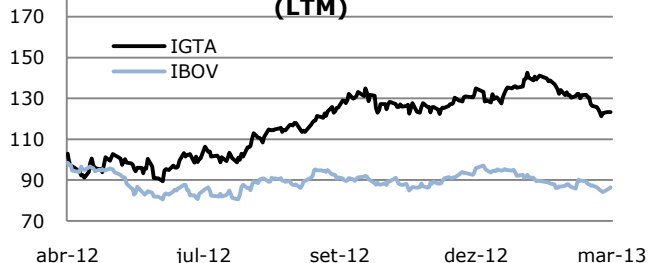
A ação da Iguatemi fechou o primeiro trimestre de 2013 cotada a R\$ 25,50, valorização de -8,6% no trimestre versus -9,9% do Ibovespa. Atualmente, 17 analistas de mercado tem cobertura em Iguatemi, segundo informações da Bloomberg².

IGTA 1T13¹

Preço Final	R\$ 25,50
Maior Preço	R\$ 29,49
Menor Preço	R\$ 25,09
Valorização no 1T13	-8,6%
Valorização 12m	+22,6%
Número de Ações	158.510.978
Market Cap	R\$ 4,0 bilhões
Média diária de Liquidez	R\$ 8,7 milhões

¹ Fonte: Economática, data base: 28/03/2013

² Data base 28/03/2013

Cotação Histórica IGTA3 x Ibovespa (LTM)**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 criamos uma metodologia de avaliação e gestão dos nossos recursos humanos. 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 março de 2013, a Iguatemi possuía 317 funcionários.

PROGRAMAS AMBIENTAIS

Temos como meta desenvolver atividades econômicas que atendam às necessidades da sociedade sem deixar de lado uma preocupação constante com o meio ambiente. O uso Racional dos recursos naturais é uma das formas de exercer essa responsabilidade.

Há 10 anos nossos shoppings implementam ações que aumentam a economia de água e reduzem o consumo de energia, o que gera ganhos significativos de eficiência com menor impacto ambiental.

As ações sociais de apoio a cooperativas, por sua vez, beneficiam comunidades carentes com o trabalho de separação dos resíduos ou a reutilização de matérias-primas.

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.

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.



Nota: Os dados não financeiros, tais como ABL, vendas médias, aluguéis médios, custo de ocupação, preços médios, cotações médias, EBITDA, NOI, Fluxo de Caixa Pro Forma 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.

Sobre a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (Iguatemi) é uma das maiores empresas fullservice no setor de shopping centers do Brasil.

Suas atividades englobam a concepção, o planejamento, o desenvolvimento e a administração de shopping centers regionais e complexos imobiliários de uso misto como torres comerciais.

A Iguatemi detém participação em 13 shopping centers, que totalizam 491 mil m² de ABL, sendo a sua ABL própria correspondente a 282 mil m².

A Companhia participa da administração de 12 dos seus shopping centers. Adicionalmente, a Iguatemi possui 5 shoppings greenfields e 3 expansões em desenvolvimento e 1 torre comercial.

As ações da Iguatemi estão listadas no Novo Mercado da Bovespa sob o código IGTA3.

CONTATO RI:

Cristina Betts

Vice Presidente Financeira e
Diretora de RI

Gunther Schrappe

Diretor de Planejamento
Estratégico e RI

Cecília Viriato

Coordenadora de RI

Bruno Carobrez

Analista de RI

Tel.: (11) 3137-6877
ri@iguatemi.com.br
www.iguatemi.com.br

Considerações referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento da Iguatemi, eventualmente expressas neste relatório, se constituem apenas em projeções e, como tal, baseiam-se exclusivamente nas expectativas da administração da Iguatemi em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capitais para financiar o plano de negócios da Companhia. Tais considerações dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores e estão, portanto, sujeitas a mudanças sem aviso prévio.



APÊNDICES

1. Conciliação entre demonstrações financeiras consolidadas e gerenciais

As informações gerenciais da Companhia foram elaboradas de forma a refletir a participação detida pela Iguatemi no Shopping Center JK Iguatemi.

O investimento da Iguatemi no Shopping Center JK Iguatemi, na participação de 50%, é apresentado nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia como Investimento em Controladas em Conjunto no Ativo Não Circulante e como Resultado da Equivalência Patrimonial nas Demonstrações de Resultado e nos Fluxos de Caixa. Desta forma, os resultados operacionais do Shopping Center JK Iguatemi não são consolidados linha a linha no Balanço Patrimonial, nas Demonstrações de Resultado e nos Fluxos de Caixa da Iguatemi.

Para fins das informações gerenciais, estamos considerando a participação de 50% detida pela Iguatemi no Shopping Center JK Iguatemi, em 31 de março de 2013 e 2012, linha a linha no Balanço Patrimonial, nas Demonstrações de Resultado e nos Fluxos de Caixa de modo a permitir uma melhor análise comparativa dos resultados.

Por fim, as informações gerenciais foram elaboradas a partir de balanços patrimoniais, demonstrações de resultados e relatórios financeiros das sociedades e empreendimentos juntamente com premissas que a Administração da Companhia considera razoáveis, e deverão ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas e respectivas notas explicativas elaboradas para o período.

Apresentamos abaixo a conciliação entre as demonstrações financeiras consolidadas e as informações gerenciais para os períodos encerrados em 31 de março de 2013 e 2012:

**1.1. Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial 31 de março de 2013:**

Demonstrações Financeiras Consolidadas (R\$ mil)	1T13 - Contábil	Ajustes IFRS 11	1T13 - Gerencial
Receita Bruta	103.862	11.602	115.464
Deduções, impostos e contribuições	-11.045	-1.921	-12.966
Receita Líquida	92.817	9.681	102.498
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-26.523	-3.154	-29.677
Resultado Bruto	66.294	6.527	72.821
Despesas/Receitas Operacionais	2.929	-5.617	-2.688
Despesas Gerais e Administrativas	-16.710	-396	-17.106
Outras Receitas Operacionais	15.573	443	16.016
Outras Despesas Operacionais	-1.086	-512	-1.598
Resultado de Equivalência Patrimonial	5.152	-5.152	-
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	69.223	910	70.133
Resultado Financeiro	-13.109	309	-12.800
Receitas Financeiras	19.293	-51.747	-32.454
Despesas Financeiras	-32.402	52.056	19.654
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	56.114	-1.219	57.333
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-8.776	-1.219	-9.995
Corrente	-7.117	-1.173	-8.290
Diferido	-1.659	-46	-1.705
Lucro/Prejuízo do Período	47.338	-	47.338
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	47.328	-	47.328
Atribuído a Sócios Não Controladores	10	-	10

**1.2. Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial 31 de março de 2012:**

Demonstrações Financeiras Consolidadas (R\$ mil)	1T12	Ajustes IFRS 11	1T12 - Gerencial
Receita Bruta	100.614	1.892	102.506
Deduções, impostos e contribuições	-11.315	-527	-11.842
Receita Líquida	89.299	1.365	90.664
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-22.414	-1.090	-23.504
Resultado Bruto	66.885	275	67.160
Despesas/Receitas Operacionais	-14.305	-283	-14.588
Despesas Gerais e Administrativas	-12.508	-3.236	-15.744
Outras Receitas Operacionais	4.249	11	4.260
Outras Despesas Operacionais	-3.104	0	-3.104
Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.942	2942	0
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	52.580	-8	52.572
Resultado Financeiro	-11.046	152	-10.894
Receitas Financeiras	24.203	-59.532	-35.329
Despesas Financeiras	-35.249	59.684	24.435
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	41.534	144	41.678
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-9.320	-144	-9.464
Corrente	-6.714	-144	-6.858
Diferido	-2.606	0	-2.606
Lucro/Prejuízo do Período	32.214	0	32.214
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	32.203	0	32.203
Atribuído a Sócios Não Controladores	11	0	11



1.3. Comparação do balanço patrimonial consolidado e informações gerenciais dos Exercícios findos em 31 de março de 2013 e 31 de dezembro de 2012:

ATIVO (R\$ mil)	31/03/2013			31/12/2012		
	Contábil	Ajuste	Gerencial	Contábil	Ajuste	Gerencial
Ativo Circulante	1.422.810	21.550	1.444.360	1.063.686	21.179	1.084.865
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.281.906	11.298	1.293.204	929.742	8.053	937.795
Contas a Receber	94.875	9.667	104.542	93.206	13.070	106.276
Tributos a Recuperar	31.698	5	31.703	30.321	29	30.350
Despesas Antecipadas	3761	557	4318	522	7	529
Outros Ativos Circulantes	10.570	23	10.593	9.895	20	9.915
Ativo Não Circulante	2.646.932	41.301	2.688.233	2.466.464	20.866	2.487.330
Ativo Realizável a Longo Prazo	266.200	-51.542	214.658	240.933	-68.844	172.089
Contas a Receber	98.506	-	98.506	63.032	-	63.032
Tributos Diferidos	17.889	346	18.235	15.717	346	16.063
Créditos com Partes Relacionadas	125.080	-51.884	73.196	124.587	-66.132	58.455
Outros Ativos Não Circulantes	24.725	-4	24.721	37.597	-3.058	34.539
Investimentos	2.250.622	92.733	2.343.355	2.094.937	89.583	2.184.520
Participações Societárias	174.940	-173.759	1.181	171.764	-170.706	1.058
Propriedades para Investimento	2.075.682	266.492	2.342.174	1.923.173	260.289	2.183.462
Imobilizado	21.071	-	21.071	21.726	-	21.726
Intangível	109.039	110	109.149	108.868	127	108.995
Ativo Total	4.069.742	62.851	4.132.593	3.530.150	42.045	3.572.195



Passivo (R\$ mil)	31/03/2013			31/12/2012		
	Contábil	Ajuste	Gerencial	Contábil	Ajuste	Gerencial
Passivo Circulante	367.079	11.104	378.183	311.521	10.667	322.188
Obrigações Sociais e Trabalhistas	23.497	120	23.617	20.477	110	20.587
Fornecedores	16.817	8.672	25.489	12.223	8.341	20.564
Obrigações Fiscais	17.460	1.591	19.051	25.385	1.782	27.167
Empréstimos e Financiamentos	103.877	-	103.877	96.303	-	96.303
Debêntures	77.073	-	77.073	84.914	-	84.914
Outras Obrigações	128.355	721	129.076	72.219	434	72.653
Passivo Não Circulante	1.875.347	51.747	1.927.094	1.441.128	35.610	1.476.738
Empréstimos e Financiamentos	593.879	-	593.879	622.887	-	622.887
Debêntures	1.141.085	-	1.141.085	693.605	-	693.605
Passivos com Partes Relacionadas	-	17888	17.888	-	-	-
Outros	21.171	67	21.238	21.486	81	21.567
Tributos Diferidos	39.231	4.950	44.181	34.458	4.999	39.457
Provisões	33.508	-	33.508	33.455	-	33.455
Lucros e Receitas a Apropriar	46.473	28.842	75.315	35.237	30.530	65.767
Patrimônio Líquido	1.827.316	-	1.827.316	1.777.501	-4.232	1.773.269
Capital Social Realizado	823.859	-	823.859	823.859	-	823.859
Reservas de Capital	467.244	-	467.244	464.767	-	464.767
Reservas de Lucros	484.486	-	484.486	484.486	-	484.486
Lucros / Prejuízos Acumulados	47.328	-	47.328	-	-	-
Participação dos Acionistas Não Controladores	4.399	-	4.399	4.389	-4.232	157
Passivo Total	4.069.742	62.851	4.132.593	3.530.150	42.045	3.572.195

**1.4. Comparação do fluxo de caixa consolidado do Exercício findo em 31 de março de 2012:**

Descrição	31/03/2012		
	Gerencial	Ajustes	Contábil
Caixa Líquido Atividades Operacionais	93.994	8.868	85.126
Caixa Gerado nas Operações	92.527	6.772	85.755
Lucro Líquido do Período	47.338	10	47.328
Depreciação e Amortização	11.892	1.574	10.318
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	1.854	-	1.854
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	5.152	(5.152)
Variações Monetárias, Líquidas	28.112	-	28.112
Provisão para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	(64)	-	(64)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.705	46	1.659
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	1.858	-	1.858
Provisão para Programa de Bonificação	2.569	-	2.569
Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	48	-	48
Perda (Ganho) de Participação	-	-	-
Receitas Diferidas Amortizadas	(2.785)	-	(2.785)
Participação dos Acionistas Não Controladores	-	(10)	10
Provisão para desvalorização de Estoque	-	-	-
Variações nos Ativos e Passivos	55.165	5.094	50.071
Outros	(53.698)	(2.998)	(50.700)
Pagamentos de juros	(39.560)	-	(39.560)
Caixa Líquido Atividades de Investimento	(165.982)	(5.623)	(160.359)
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	427.397	-	427.397
Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	(19.007)	-	(19.007)
Dividendos Pagos	-	-	-
Captação de Empréstimos	-	-	-
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	446.404	-	446.404
Outros	-	-	-
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	355.409	3.245	352.164
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	937.795	8.053	929.742
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.293.204	11.298	1.281.906

**1.5. Resumo das principais informações financeiras e gerenciais das controladas em conjunto WTorre Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. e JK Iguatemi Estacionamentos Ltda**

As controladas em conjunto WTorre Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. e JK Iguatemi Estacionamentos Ltda, das quais a Companhia possui participação societária de 50%, são apresentadas como Investimentos em Controladas em Conjunto no Ativo Não Circulante e no Resultado da Equivalência Patrimonial nas Demonstrações de Resultado e nos Fluxos de Caixa consolidados da Companhia. Desta forma, com a adoção do IFRS 11, os ativos, passivos e os resultados operacionais destas controladas em conjunto não são consolidados linha a linha no Balanço Patrimonial, nas Demonstrações de Resultado e nos Fluxos de Caixa consolidados da Iguatemi.

Apresentamos a seguir um resumo das principais informações financeiras e gerenciais das controladas em conjunto WTorre Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. e JK Iguatemi Estacionamentos Ltda nos períodos indicados. Os **valores apresentados abaixo foram calculados com base na participação de 50%** detida pela Companhia nas referidas controladas em conjunto:

	1T13	1T12
Receita Líquida	9.464	-
EBITDA	6.989	-2.188
Margem de EBITDA	73,9%	N/A
Lucro Líquido	4.529	-2.080
Margem Líquida	48%	N/A
FFO	6.102	-2.080
Margem FFO	65%	N/A
ABL (m ²)	35.293	35.293
ABL Própria (m ²)	17.647	17.647

Nota: A diferença entre o EBITDA e o NOI referente ao JK Iguatemi deve-se, principalmente pelos impostos de PIS/Cofins que não são inseridos no cálculo do NOI.



2. Demonstrações Financeiras Consolidadas contábeis dos Exercícios findos em 31 de março de 2012 e 2013

2.1. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado

DRE Contábil Consolidado (R\$ mil)	1T13	1T12	Var. 1T13 / 1T12
Receita Bruta	103.862	100.614	3,2%
Deduções, impostos e contribuições	-11.045	-11.315	-2,4%
Receita Líquida	92.817	89.299	3,9%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-26.523	-22.414	18,3%
Resultado Bruto	66.294	66.885	-0,9%
Despesas/Receitas Operacionais	2.929	-14.305	-120,5%
Despesas Gerais e Administrativas	-16.710	-12.508	33,6%
Outras Receitas Operacionais	15.573	4.249	266,5%
Outras Despesas Operacionais	-1.086	-3.104	-65,0%
resultado de Equivalência Patrimonial	5.152	-2.942	-275,1%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	69.223	52.580	31,7%
Resultado Financeiro	-13.109	-11.046	18,7%
Receitas Financeiras	19.293	24.203	-20,3%
Despesas Financeiras	-32.402	-35.249	-8,1%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	56.114	41.534	35,1%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-8.776	-9.320	-5,8%
Corrente	-7.117	-6.714	6,0%
Diferido	-1.659	-2.606	-36,3%
Lucro/Prejuízo do Período	47.338	32.214	46,9%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	47.328	32.203	47,0%
Atribuído a Sócios Não Controladores	10	11	-9,1%

**2.2. Balanço Patrimonial Consolidado**

ATIVO (R\$ mil)	31/03/2013	31/12/2012	Variação
Ativo Circulante	1.422.810	1.063.686	33,8%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.281.906	929.742	37,9%
Contas a Receber	94.875	93.206	1,8%
Tributos a Recuperar	31.698	30.321	4,5%
Despesas Antecipadas	3.761	522	620,5%
Outros Ativos Circulantes	10.570	9.895	6,8%
Ativo Não Circulante	2.646.932	2.466.464	7,3%
Ativo Realizável a Longo Prazo	266.200	240.933	10,5%
Contas a Receber	98.506	63.032	56,3%
Tributos Diferidos	17.889	15.717	13,8%
Créditos com Partes Relacionadas	125.080	124.587	0,4%
Outros Ativos Não Circulantes	24.725	37.597	-34,2%
Investimentos	2.250.622	2.094.937	7,4%
Participações Societárias	174.940	171.764	1,8%
Propriedades para Investimento	2.075.682	1.923.173	7,9%
Imobilizado	21.071	21.726	-3,0%
Intangível	109.039	108.868	0,2%
Ativo Total	4.069.742	3.530.150	15,3%
Passivo (R\$ mil)	31/03/2013	31/12/2012	Variação
Passivo Circulante	367.079	311.521	17,8%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	23.497	20.477	14,7%
Fornecedores	16.817	12.223	37,6%
Obrigações Fiscais	17.460	25.385	-31,2%
Empréstimos e Financiamentos	103.877	96.303	7,9%
Debêntures	77.073	84.914	-9,2%
Outras Obrigações	128.355	72.219	77,7%
Passivo Não Circulante	1.875.347	1.441.128	30,1%
Empréstimos e Financiamentos	593.879	622.887	-4,7%
Debêntures	1.141.085	693.605	64,5%
Passivos com Partes Relacionadas	0	0	0,0%
Outros	21.171	21.486	-1,5%
Tributos Diferidos	39.231	34.458	13,9%
Provisões	33.508	33.455	0,2%
Lucros e Receitas a Apropriar	46.473	35.237	31,9%
Patrimônio Líquido	1.827.316	1.777.501	2,8%
Capital Social Realizado	823.859	823.859	0,0%
Reservas de Capital	467.244	464.767	0,5%
Reservas de Lucros	484.486	484.486	0,0%
Lucros / Prejuízos Acumulados	47.328	0	NA
Participação dos Acionistas Não Controladores	4.399	4389	0,2%
Passivo Total	4.069.742	3.530.150	15,3%

**2.3. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil**

Consolidado (R\$ mil)	31/03/2013	31/03/2012
Caixa Líquido Atividades Operacionais	85.126	30.998
Caixa Gerado nas Operações	85.755	78.131
Lucro Líquido do Exercício	47.328	32.203
Depreciação e Amortização	10.318	8.063
Baixa de Ativo Permanente	1.854	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	- 5.152	2.940
Variações Monetárias, Líquidas	28.112	35.081
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	- 64	870
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.659	95
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	1.858	292
Provisão para Programa de Bonificação	2.569	267
Provisão para créditos de liq. duvidosa	48	422
Receitas Diferidas	- 2.785	- 2.144
Participação dos Acionistas Não Controladores	10	11
Provisão para desvalorização de Estoque	-	31
Variações nos Ativos e Passivos	50.071	- 6.543
Outros	- 50.700	- 40.590
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-160.359	- 50.859
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	427.397	349.149
Amortização de Financiamentos	-19.007	-5.932
Dividendos Pagos	-	-
Captação de Empréstimos	-	65.528
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	446.404	298.527
Outros	-	-8.974
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	352.164	329.288
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	929.742	715.236
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.281.906	1.044.524



GLOSSÁRIO

ABL Total - Área Bruta Locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação, exceto quiosques, dos Shoppings que a Iguatemi detém participação.

ABL Total Média - Média aritmética da ABL Total correspondente a cada período.

ABL Própria - ABL Total x Participação da Iguatemi em cada Shopping.

ABL Própria Média - Média aritmética da ABL Própria de cada período. Com o objetivo de evitar distorções, nos meses que ocorreram aquisições, ponderamos a média em relação ao número de dias correntes que cada aquisição contribuiu com receita à Companhia.

Aluguéis mesmas lojas por m² - Renda de aluguel por m² somente das lojas que estiveram presentes durante todo o período considerado (tanto no período do ano anterior quanto no período do ano atual), ou seja, desconsidera novas operações e operações que não estão mais presentes nos shoppings. Adicionalmente, não considera shoppings que tenham sido adquiridos no período ou que tenham sido vendidos no período.

Total Shoppings - Número de shopping centers que a Iguatemi detém participação.

Vendas Totais - Vendas totais declaradas pelas lojas em cada um dos shoppings que a Iguatemi tem participação.

Vendas mesmas lojas por m² - Vendas totais por m² declaradas pelos lojistas, somente para as lojas que estiveram presentes durante todo o período considerado (tanto no período do ano anterior quanto no período do ano atual), ou seja, desconsidera novas operações e operações que não estão mais presentes nos shoppings. Adicionalmente, não considera shoppings que tenham sido adquiridos no período ou que tenham sido vendidos no período.

Custo de Ocupação como % das vendas - Soma do aluguel total (mínimo + overage) + custos com condomínio + fundo de promoção dividido pelas Vendas Totais.

Taxa de Ocupação - ABL Total locada dividida pela ABL Total.

NOI - Lucro operacional de uma empresa, antes do pagamento de impostos e juros.

NOI / m² (mês) - NOI dividido pela ABL Própria Média ajustado pela sazonalidade trimestral.

EBITDA - Medição não contábil elaborada pela administração da Iguatemi, calculada observando as disposições do Ofício Circular CVM nº 01/2006, consistindo no lucro operacional acrescido de resultado financeiro líquido e depreciação e amortização.

EBITDA por m² - EBITDA dividido pela ABL Própria Média.

FFO - Lucro Líquido + Depreciação e Amortização.

FFO por m² - FFO dividido pela ABL Própria Média.