



# IGUATEMI

## Empresa de Shopping Centers SA

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.  
Companhia Aberta de Capital Autorizado - CNPJ nº 51.218.147/0001-93 - NIRE 35.300.095.618



### Relatório da Administração



#### MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Terminamos o ano de 2013 com 17 shopping centers em operação e, em acréscimo a estes, o Shopping Center Pátio Higienópolis que nos foi confiado para administrar.

Fechamos o ano com indicadores superiores ao da economia brasileira e do consumo geral do país, refletindo a qualidade e resiliência do nosso portfólio. **Nos nossos shoppings em operação**, continuamos crescendo vendas e receitas de forma acelerada. Em 2013, obtivemos **vendas recordes de R\$ 9,1 bilhões no ano, 12,5% acima do ano anterior**. A maturação dos shoppings Iguatemi Brasília, Iguatemi Alphaville e JK Iguatemi, foram os principais propulsores deste crescimento, aliados à inaugurações: (i) expansão do Praia de Belas, no RS; (ii) aumento de participação no Galleria, em Campinas; (iii) inauguração do Platinum Outlet, no RS; (iv) inauguração do Shopping Iguatemi Ribeirão Preto, em SP; e (v) inauguração do Iguatemi Esplanada.

Em relação a novas inaugurações, em ordem cronológica, entregamos três novos projetos greenfields e uma expansão em 2013. Em 25 de setembro, inauguramos nosso primeiro outlet, o **Platinum Outlet**, em Novo Hamburgo - RS, com 20 mil m² de ABL, 1.300 vagas de estacionamento e potencial de expansão de aproximadamente 10 mil m² adicionais.

Em 30 de setembro, inauguramos o **Iguatemi Ribeirão Preto**, um marco para a cidade de Ribeirão Preto, com várias marcas inéditas, mix completo e arquitetura inovadora. O novo shopping possui 44 mil m² de ABL, em um terreno de 100 mil m², com alto potencial de expansão e verticalização.

Em 14 de novembro de 2013, inauguramos o **Iguatemi Esplanada, na cidade de Sorocaba/Votorantim**. O Iguatemi Esplanada foi integrado ao Esplanada Shopping, criando um dos maiores complexos de uso misto do interior de São Paulo, com quase 400 lojas. O novo shopping possui 39,5 mil m² de ABL, que juntamente com o Esplanada shopping e as áreas proprietárias do Carrefour, Renner e Riachuelo, criam um complexo de 98,2 mil m² de área comercial.

Em 25 de novembro de 2013, a **Iguatemi inaugurou a terceira e última fase da expansão do Shopping Praia de Belas, na cidade de Porto Alegre / RS**. Juntas, as três fases da expansão adicionam 17.624 m² de ABL ao shopping, que passou de 30.081 m² para 47.705 m² de ABL.

Em 2013, realizamos uma importante aquisição. Assinamos contrato de **Compra e Venda para aquisição de 50,0% do Shopping Center Galleria** e de terreno adjacente ao shopping.

Em relação a novos negócios, anunciamos a construção de um **segundo Premium Outlet em Belo Horizonte**, com 30,3 mil m² de ABL, com inauguração prevista para 2016. Este projeto marca a **entrada da Iguatemi no estado de Minas Gerais**, um dos mais importantes estados da região Sudeste e do Brasil, com PIB de R\$ 386,1 bilhões e renda per capita de cerca de R\$ 20 mil, de acordo com dados do IBGE (2010).

Em 01 de Novembro de 2013, a Iguatemi assinou e começou a administrar o **Shopping Pátio Higienópolis**.

Como evento subsequente, em fevereiro, anunciamos a construção de um **terceiro Premium Outlet em Florianópolis**, com 30,0 mil m² de ABL, com inauguração prevista para Out/2015. Este segmento, será uma das alavancas de crescimento da Iguatemi nos próximos anos, mantendo o vínculo com nosso mercado consumidor final.

Assinamos em **fev/2014 um acordo para adquirir os 50,0% do Shopping Center JK Iguatemi** pertencentes à WTorre. Como parte deste acordo, a Iguatemi concordou em **adquirir, adicionalmente, 14,0% do Shopping JK Iguatemi**.

O ano de 2014 será muito importante para a Iguatemi, com a inauguração de um shopping center regional e uma grande expansão: (i) Iguatemi Rio Preto, com 77% da obra concluída e 90% da área comercializada; (ii) a expansão do shopping Iguatemi Campinas, com inauguração prevista para 2014, com 22% da obra concluída e 25% da área comercializada.

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

Nossa estratégia continua baseada na implementação dos melhores ativos nas melhores localizações. 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<sup>3</sup>, com uma relação investimento/retorno mais interessante.

Acreditamos que estamos bem posicionados para os próximos anos, através de um portfólio de qualidade. Continuaremos a investir nos nossos ativos existentes, atualizando o mix e criando uma experiência de consumo diferenciada e buscando novas oportunidades de bons investimentos.

Carlos Jereissati

CEO da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A

#### PORTFOLIO IGUATEMI

Shopping Center	Participação Iguatemi	ABL Própria (m²)	Quantidade Lojas	Vagas Estacionamento
Iguatemi São Paulo	57,77%	26.925	303	2.430
JK Iguatemi	50,00%	17.647	211	1.681
Market Place	100,00%	26.927	160	1.998
Iguatemi Alphaville	78,00%	24.041	181	1.690
Iguatemi Brasília	64,00%	20.366	166	2.673
Iguatemi Campinas	70,00%	37.853	265	3.980
Boulevard Iguatemi <sup>1</sup>	77,00%	24.691	4	-
Galleria	100,00%	33.236	192	1.996
Iguatemi Ribeirão Preto	88,00%	38.808	196	1.886
Esplanada	37,99%	9.247	161	1.950
Iguatemi Esplanada	65,71%	25.988	207	2.200
Iguatemi São Carlos	50,00%	9.518	75	922
Iguatemi Porto Alegre	36,00%	14.150	273	2.400
Praia de Belas <sup>2</sup>	37,55%	17.913	234	2.970
Iguatemi Caxias	8,40%	2.547	136	2.003
Platinum Outlet	41,00%	8.236	125	1.300
Iguatemi Florianópolis	30,00%	6.146	155	918
Área proprietária <sup>3</sup>	100,00%	3.678	-	-
<b>Subtotal Shoppings</b>	<b>60,04%</b>	<b>347.916</b>	<b>3.044</b>	<b>32.997</b>
Market Place Torre I	100,00%	15.685		
Market Place Torre II	100,00%	13.395		
Torre Iguatemi São Paulo	57,77%	2.582		
<b>Subtotal Torres</b>	<b>94,37%</b>	<b>31.662</b>		
<b>Total</b>	<b>61,92%</b>	<b>379.578</b>		

<sup>1</sup> Boulevard localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas

<sup>2</sup> Participação ponderada na ABL própria

<sup>3</sup> Área de propriedade da Iguatemi no Esplanada, detida através de subsidiária

#### DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada (R\$ mil)	2013	2012	%
<b>Receita Bruta</b>	<b>469.818</b>	<b>427.053</b>	<b>10,0%</b>
Impostos e descontos	(50.948)	(44.533)	14,4%
<b>Receita Líquida</b>	<b>418.869</b>	<b>382.520</b>	<b>9,5%</b>
Custos e Despesas	(164.938)	(147.913)	11,5%
Outras Receitas Operacionais	57.787	162.283	-64,4%
Resultado de Equivalência Patrimonial	24.322	3.074	691,2%
<b>EBITDA</b>	<b>336.040</b>	<b>399.964</b>	<b>-16,0%</b>
Margem EBITDA	80,2%	104,6%	<b>-24,4 p.p.</b>
Depreciação e amortização	(47.072)	(37.641)	25,1%
<b>EBIT</b>	<b>288.968</b>	<b>362.323</b>	<b>-20,2%</b>
Margem EBIT	69,0%	94,7%	<b>-25,7 p.p.</b>
Despesas financeiras, líquidas	(64.012)	(49.403)	29,6%
IR e CSLL	(40.671)	(44.490)	-8,6%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>184.285</b>	<b>268.430</b>	<b>-31,3%</b>
Margem líquida	44,0%	70,2%	<b>-26,2 p.p.</b>
<b>FFO</b>	<b>231.357</b>	<b>306.071</b>	<b>-24,4%</b>
Margem FFO	55,2%	80,0%	<b>-24,8 p.p.</b>
<b>EBITDA Ajustado (*)</b>	<b>336.040</b>	<b>291.759</b>	<b>15,2%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado(*)</b>	<b>80,2%</b>	<b>76,3%</b>	<b>3,9 p.p.</b>
<b>Lucro Líquido Ajustado(*)</b>	<b>184.285</b>	<b>166.036</b>	<b>11,0%</b>

(\*) Valores ajustados apenas pela venda do Boulevard Rio Iguatemi em 2012, de acordo com CPC-31.

#### RECEITA BRUTA

A receita bruta da Iguatemi em 2013 foi de R\$ 469,8 milhões, com crescimento de 10,0% em relação ao mesmo período de 2012.

#### DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

Em 2013 as deduções e impostos somaram R\$ 50,9 milhões, 14,4% acima de 2012.

A diferença pode ser explicada principalmente pelos descontos iniciais concedidos aos lojistas dos empreendimentos inaugurados no 2S13 (Iguatemi Ribeirão Preto, Iguatemi Esplanada e expansão do Praia de Belas). Estes descontos são padrão em todos os novos empreendimentos da Iguatemi (greenfields e expansões) e é tipicamente cedido aos lojistas que inauguram suas operações junto com o shopping, durante os seus primeiros 12 meses de operação.

#### RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida de 2013 foi de R\$ 418,9 milhões, crescimento de 9,5% sobre 2012.

#### Balancos Patrimoniais

Levantados em 31 de dezembro de 2013 e de 2012

ATIVO	Nota explicativa	Controladora			Consolidado		
		31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
<b>Circulante</b>							
Caixa e equivalentes de caixa	3	208.887	623.225	686.027	278.236	929.742	714.957
Aplicações financeiras	3	642.861	-	-	778.909	-	-
Estoques		-	-	-	3.902	3.508	777
Contas a receber	4	36.231	30.165	30.316	193.428	93.206	70.864
Impostos a recuperar e créditos tributários	5	21.608	28.017	18.032	33.724	30.321	19.490
Empréstimos a receber	6	1.278	2.690	21	2.346	4.479	1.582
Divendidos a receber	6	-	-	23.022	66	-	-
Despesas antecipadas		297	488	18	627	522	214
Outros créditos	6	1.886	1.526	2.364	2.662	1.908	2.823
Total do ativo circulante		913.048	686.111	759.800	1.293.900	1.063.686	810.707
<b>Não Circulante</b>							
Contas a receber	4	5.507	2.232	2	28.986	63.032	28.946
Empréstimos a receber	6	1.795	124	556	3.331	254	678
Impostos a recuperar e créditos tributários	5	14.511	11.617	9.189	20.572	15.717	9.189
Créditos com partes relacionadas	7	724.099	144.726	110.637	107.433	124.587	113.681
Desapropriações a receber	6	-	1.402	1.402	-	1.402	1.402
Depósitos judiciais	6	1.501	911	1.383	19.274	6.512	4.001
Outros créditos	6	15.633	43	170	15.635	29.429	275
Investimentos:							
Propriedades para investimentos	9	850.131	745.084	727.376	2.772.860	1.923.173	1.663.019
Participações societárias	8	1.306.302	1.259.696	755.367	226.170	170.706	90.071
Ágios em investimentos	8	159.760	160.364	158.388	-	-	-
Outros	8	1.882	884	724	2.056	1.058	979
Imobilizado	10	2.586	4.003	5.813	19.846	21.726	18.341
Intangível	11	18.939	19.530	21.139	108.760	108.868	110.498
Total do ativo não circulante		3.102.646	2.350.616	1.792.146	3.324.923	2.466.464	2.041.080
<b>Total do Ativo</b>		<b>4.015.694</b>	<b>3.036.727</b>	<b>2.551.946</b>	<b>4.618.823</b>	<b>3.530.150</b>	<b>2.851.787</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

#### CUSTOS DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS E DESPESAS ADMINISTRATIVAS

(R\$ mil)	Custo 2013	Despesa 2013	Total 2013	Custo 2012	Despesa 2012	Total 2012	%
Pessoal	28.001	28.953	56.954	23.614	30.812	54.426	4,6%
Remuneração baseada em ações	-	8.559	8.559	-	10.339	10.339	-17,2%
Serviços de terceiros	6.885	23.784	30.669	5.908	15.704	21.612	41,9%
Estacionamento	21.566	-	21.566	22.802	-	22.802	-5,4%
Fundo de promoção	7.526	-	7.526	7.265	-	7.265	3,6%
Outros	18.333	21.331	39.664	16.631	14.838	31.469	26,0%
Sub Total	82.311	82.627	164.938	76.220	71.693	147.913	11,5%
Depreciação e Amortização	36.302	10.770	47.072	28.857	8.784	37.641	25,1%
<b>Total</b>	<b>118.613</b>	<b>93.397</b>	<b>212.010</b>	<b>105.077</b>	<b>80.477</b>	<b>185.554</b>	<b>14,3%</b>

A variação do total de custos e despesas em 2013 é explicada pelos seguintes itens:

- A linha de pessoal aumentou 4,6% em comparação com 2012, principalmente em função dos dissídios.
- A remuneração baseada em ações caiu 17,2% em 2013, principalmente em função da amortização regressiva do stock option
- A linha de serviços de terceiros teve aumento de 41,9%, principalmente em função do aumento das despesas de marketing referente às inaugurações dos greenfields e com consultoria referente aos estudos em outlets.
- O custo de estacionamento diminuiu 5,4% principalmente da automatização dos estacionamentos.
- A linha de outros teve aumento de 26,0% principalmente em função de maiores despesas com pré-operacionais dos projetos em desenvolvimento
- As linhas de depreciação e amortização tiveram aumento de 25,1% principalmente em função de: (i) inauguração da nova etapa do Iguatemi São Paulo, (ii) expansão do Praia de Belas e do Deck Parking no Praia de Belas; (iii) Aquisição de 50% do Galleria; (iv) Inauguração do Platinum Outlet, Iguatemi Ribeirão Preto, Iguatemi Esplanada e (v) maior amortização de software, em função de investimentos e melhorias no sistema de gestão (SAP).

#### RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro líquido da Iguatemi em 2013 foi de R\$ 64,0 milhões negativo, ante um resultado de R\$ 49,4 milhões negativo no mesmo período de 2012.

A receita financeira aumentou 25,9% em relação a 2012, principalmente em função do aumento da posição de caixa do período, que foi positivamente afetada pela: (i) captação de recursos financeiros decorrentes da 4ª emissão de debêntures da Companhia em fevereiro de 2013, no valor de R\$ 450 milhões; (ii) oferta de ações concluída em junho, adicionando cerca de R\$ 362,9 milhões ao caixa da Companhia; e (iii) emissão de CRI em julho de 2013, no valor de R\$ 150 milhões.

As despesas financeiras cresceram 27,2% em relação ao mesmo período de 2012, em função do aumento do endividamento bruto da Companhia que passou de R\$ 1.972,8 milhões, 31,7% acima da posição de endividamento no final de 2012. O custo médio da dívida está em 97,2% do CDI % a.a. e prazo médio de 3,9 anos.

Além disso, as despesas financeiras foram impactadas por juros e multas em função da adesão ao REFIS, no valor de R\$ 17,9 milhões.

Resultado Financeiro Líquido	2013	2012	%
Receitas Financeiras	111.864	88.827	25,9%
Despesas Financeiras	(175.876)	(138.230)	27,2%
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(64.012)</b>	<b>(49.403)</b>	<b>29,6%</b>

#### OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras receitas (despesas) operacionais líquidas totalizaram R\$ 57,8 milhões em 2013, diminuindo 64,4% em relação a 2012, em decorrência da venda do Shopping Boulevard Rio realizada em 2012.

#### IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

Em 2013, as despesas com IR e CSLL atingiram R\$ 40,7 milhões resultando em uma taxa efetiva de 18,1%.

#### LUCRO LÍQUIDO

O lucro líquido da Iguatemi em 2013 foi de R\$ 184,3 milhões, 31,3% abaixo do apresentado no mesmo período de 2012. A margem líquida foi de 44,0%.

#### ENDIVIDAMENTO

O endividamento bruto da Iguatemi encerrou 2013 no montante de R\$ 1.972,8 milhões, 31,7% acima do valor reportado no final de 2012.

A posição de caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras no final de 2013 era de R\$ 1.057,1 milhões, resultando em uma posição de dívida líquida de R\$ 915,7 milhões.

Dados Consolidados R\$ mil	31/12/2013	%	31/12/2012	%
TJLP	425.185	21,6%	440.064	29,4%
IPCA	75.776	3,8%	23.187	1,5%
CDI	1.390.791	70,5%	781.403	52,2%
Outros	81.086	4,1%	253.055	16,9%
Curto prazo	217.609	11,0%	181.217	12,1%
Longo prazo	1.755.228	89,0%	1.316.492	87,9%
<b>Dívida total</b>	<b>1.972.837</b>		<b>1.49</b>	



**Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**  
Companhia Aberta de Capital Autorizado  
CNPJ nº 51.218.147/0001-93 - NIRE 35.300.095.618

**IGUATEMI**  
Empresa de Shopping Centers SA



## Demonstrações do Resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o lucro líquido por ação)

Nota explicativa	Controladora		Consolidado		
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	
<b>Receita Operacional Líquida de Aluguéis e Serviços</b>	23	185.933	173.475	418.869	382.520
<b>Custo dos Aluguéis e Serviços Prestados</b>	24	(72.238)	(62.814)	(118.613)	(105.077)
<b>Lucro Bruto</b>		113.695	110.661	300.256	277.443
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>					
Gerais e administrativas	24	(71.357)	(75.328)	(93.397)	(80.477)
Equivalência patrimonial	8	198.606	283.048	24.322	3.074
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	13.139	(1.497)	57.787	162.283
		140.388	206.223	(11.288)	84.880
<b>Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro</b>		254.083	316.884	288.968	362.323
<b>Resultado Financeiro</b>	25	(65.612)	(41.136)	(64.012)	(49.403)
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social</b>		188.471	275.748	224.956	312.920
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	19				
Correntes		402	(3.674)	(37.799)	(42.153)
Diferidos		(4.241)	(3.829)	(2.872)	(2.337)
		(3.839)	(7.503)	(40.671)	(44.490)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>		184.632	268.245	184.285	268.430
<b>Participação dos Controladores</b>		184.632	268.245	184.632	268.430
<b>Participação dos Não Controladores</b>		21	1,05	1,70	
<b>Lucro Líquido por Ação - R\$ - Básico</b>	21	1,05	1,70		
<b>Lucro Líquido por Ação - R\$ - Diluído</b>	21	1,04	1,69		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Demonstrações do Resultado Abrangente

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Nota explicativa	Controladora		Consolidado		
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>		184.632	268.245	184.285	268.430
Outros resultados abrangente		-	-	-	-
<b>Resultado Abrangente do Exercício</b>		184.632	268.245	184.285	268.430
<b>Participação dos Controladores</b>		184.632	268.245	184.632	268.430
<b>Participação dos Não Controladores</b>		21	1,04	1,69	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o valor por ação)

Nota explicativa	Capital social	Reservas de capital		Ações em tesouraria	Reservas de lucros			Lucros acumulados	Patrimônio Líquido Individual	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
		Ágio na emissão de ações	Outras		Legal	Investimentos	Retenção				
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2011</b>		823.859	452.082	12.808	39.642	17.896	242.149	1.578.694	167	1.578.861	
Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	28	-	-	10.339	-	-	-	10.339	-	10.339	
Ações em Tesouraria Adquiridas	-	-	-	-	-	(21.837)	-	(21.837)	-	(21.837)	
Ações em Tesouraria Cedidas	-	-	-	(5.972)	-	27.089	-	21.117	-	21.117	
Dividendos adicionais	-	-	-	-	-	-	(19.738)	(19.738)	-	(19.738)	
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	268.245	185	268.430	
Destinação do resultado do exercício:											
Reserva legal	-	-	-	-	13.412	-	-	(13.412)	-	-	
Dividendos propostos (R\$0,402 por ação)	-	-	-	-	-	-	-	(63.708)	(63.708)	(63.708)	
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	-	191.125	(191.125)	-	-	
Outros	-	-	-	-	-	-	-	-	4.037	4.037	
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2012</b>		823.859	452.082	17.175	53.054	17.896	413.536	1.773.112	4.389	1.777.501	
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2012</b>		823.859	452.082	17.175	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	
Realização de reserva	-	-	-	-	-	-	-	184.632	(347)	184.285	
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)	-	-	
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2013</b>		1.232.002	452.082	25.035	62.286	-	561.580	2.313.491	4.042	2.317.533	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Demonstrações dos Fluxos de Caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>				
Lucro líquido do exercício	184.632	268.245	184.285	268.430
<b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:</b>				
Depreciações e amortizações	26.304	22.495	47.072	37.818
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	70	-	817	(153.383)
Provisão para contingências	(16.285)	12.144	(20.974)	12.715
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.241	3.829	2.872	2.342
Provisão para pagamento baseado em ações	8.559	10.388	6.559	10.388
Provisão para programa de bonificações	10.703	10.651	11.419	11.922
Provisão para desvalorização de Estoque	-	-	447	934
Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	1.158	55	3.045	(235)
Juros, variações monetárias e cambiais provisionadas sobre empréstimos, contingências e depósitos judiciais	148.337	104.476	161.288	125.271
Equivalência patrimonial	(198.606)	(283.048)	(24.322)	(3.074)
Participação dos não controladores	-	-	347	-
Receitas Diferidas Amortizadas	(3.814)	(3.962)	(12.022)	(12.022)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:				
Contas a receber	(9.294)	(2.134)	(37.268)	(48.037)
Estoque	-	-	(841)	(3.665)
Empréstimos a receber	(259)	(2.237)	(944)	(2.473)
Créditos com Partes Relacionadas	52.256	(15.082)	(31.324)	(35.683)
Impostos a recuperar	6.409	(9.985)	(3.403)	(10.831)
Despesas Antecipadas	191	(470)	(105)	(308)
Outros	(17.744)	1.437	(26.647)	(36.804)
<b>Aumento (redução) dos passivos operacionais:</b>				
Pessoal, encargos e benefícios sociais	(10.031)	(5.802)	(10.060)	(7.142)
Fornecedores nacionais	1.823	(3.560)	17.219	(1.240)
Impostos a recolher	21.954	(522)	75.502	47.134
Débitos com partes relacionadas	3.133	589	447	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013

### 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 BMAFBOVESPA, sob a sigla "IGTA3". Os empreendimentos ("shopping centers") são constituídos sob a forma de condomínio de edificação, não possuindo personalidade jurídica. 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 em operação:

Participação - %	31.12.2013		31.12.2012	
	Direta	Indireta	Total	Total
Shopping Center Iguatemi São Paulo ("SCISP") (e)	46,21	11,56	57,77	57,75
Shopping Center JK Iguatemi ("JK Iguatemi") (a)	-	50,00	50,00	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") (c)	64,00	-	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Alphaville ("SCIALpha") (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 Galeria ("SCIFLA") (c)	-	30,00	30,00	30,00
Shopping Center Galleria ("SCGA") (c)	-	100,00	100,00	100,00
Espanlada Shopping Center ("SCESP") (d)	-	37,99	37,99	37,99
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto ("SCIRP") (i)	-	88,00	88,00	-
Shopping Center Iguatemi Espanlada ("SCIESP") (j)	-	65,71	65,71	-
Shopping Center Iguatemi São Carlos ("SCISC")	50,00	-	50,00	50,00
Platinum Outlet Premium Novo Hamburgo (h) ("POPNH")	-	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 ("SCBRP") (b)	0,82	3,00	3,82	3,82
Market Place Tower ("MPT") (l)	-	100,00	100,00	100,00

(a) O Shopping Center JK Iguatemi da investida WTOPRE Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A foi inaugurado em 22 de junho de 2012. (b) Em 06 de agosto de 2012, houve a efetivação da venda de 65,05% na participação da fração ideal do Shopping Center Boulevard Rio Iguatemi, da empresa CSC A41 Participações Ltda., sendo assim a participação no SCBRI passou a ser direta de 0,82% e indireta de 3%. (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., EDR47 Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Participações e Comércio Anhumas Ltda., respectivamente. (d) A participação no SCIESP é indireta por meio das investidas Amuco Shopping S.A. e Fleury Alliego 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 OUTLET 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 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 consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem a legislação societária os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e apresentadas de forma consistente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários. • As demonstrações financeiras individuais foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. • As informações contábeis individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas, investidas controladas em conjunto e coligadas pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas informações contábeis individuais não são consideradas como estando conforme as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo de aquisição. Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas informações contábeis consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas informações contábeis individuais, a Companhia optou por apresentar essas informações contábeis 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 10 de março de 2014. **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 informações 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 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 ICP9 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

## Demonstrações do Valor Adicionado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Receita de aluguéis e outras operacionais	206.563	194.432	469.819	427.053
Outras receitas	11.970	11.153	174.351	270.708
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1.158)	(1.146)	(3.045)	(2.234)
	217.375	204.439	641.125	695.527
<b>Serviços e Materiais Adquiridos de Terceiros</b>				
Custos dos aluguéis e serviços prestados	(41.594)	(37.322)	(55.004)	(54.091)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(29.733)	(43.259)	(172.504)	(139.735)
	(71.327)	(80.581)	(227.508)	(193.826)
<b>Valor Adicionado Bruto</b>	146.048	123.858	413.617	501.701
<b>Depreciações e Amortizações</b>	(26.304)	(22.495)	(47.072)	(37.641)
<b>Valor Adicionado Líquido</b>	119.744	101.363	366.545	464.060
<b>Valor Adicionado Recebido em Transferência</b>				
Equival				



Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.  
Companhia Aberta de Capital Autorizado  
CNPJ nº 51.218.147/0001-93 - NIRE 35.300.095.618

**IGUATEMI**  
Empresa de Shopping Centers SA



## Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013

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 ativo, a reversão da perda reconhecida 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. **x) 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 2013 e 31 de dezembro de 2012, 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 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 resgatadas 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. **y) 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. A seguir apresentamos participações em sociedades detidas pela Companhia:

	Participação - %			
	31.12.2013		31.12.2012	
	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
Amuco Shopping Ltda. ("Amuco")	100,00	-	100,00	100,00
Anworld Malls Corporation ("Anworld")	100,00	-	100,00	100,00
ATOW Administradora de Torres Ltda. ("ATOW")	100,00	-	100,00	100,00
CSC41 Participações Ltda. ("CS41") (c)	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
EDR47 Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("EDR47")	100,00	-	100,00	100,00
Fleury Alliegro Imóveis Ltda. ("FLEURY")	-	80,00	80,00	80,00
I-Art Produções Teatrais Ltda. ("IART") (d)	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") (g)	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. ("01JJ") (b)	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("JKES") (a e b)	50,00	-	50,00	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 Participações S.A. ("OSPP") (a)	-	33,33	33,33	33,33
Participações e Comércio Anhumas Ltda. ("ANHU") (h)	-	100,00	100,00	-
Praia de Belas Deck Parking Ltda. ("PBES") (e)	-	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. ("SCIRP")	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") (f)	100,00	-	100,00	100,00
WTORRE Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("WTIG") (a)	50,00	-	50,00	50,00

(a) As investidas controladas em conjunto AGSC, OSPP, JKES e WTIG 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) Investidas constituídas a partir da inauguração do Shopping Center JK Iguatemi. (c) Em 1º de abril de 2012 houve alteração de percentual na participação da investida CSC41 Participações Ltda. pelo aumento de capital efetuado pela Iguatemi Empresa de Shopping Center S.A. e Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda., devido a cisão da participação no SCBRI. (d) Investida constituída para o início da operação do Teatro de Campinas em março de 2013. (e) Participação adquirida através de aporte de capital no montante de 80% do patrimônio líquido em 1º de julho de 2012. (f) Investida constituída para participar no futuro shopping em São José do Rio Preto. (g) A controlada iniciou as atividades em 25/09/2013. (h) Participação adquirida em 13 de novembro de 2013, representando 50% do shopping center Galleria. 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. • Desteque 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. **z) Novas normas, alterações e interpretações de normas:** IFRSs novas e revisadas adotadas nas demonstrações financeiras consolidadas. Em 2012 o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu, dentro outros, os seguintes pronunciamentos que afetam as nossas atividades: • CPC 18 (R2) - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto. • CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto. Esses pronunciamentos contábeis, aprovados pela CVM em 2012, passaram a ter sua aplicação requerida para os exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2013, determinam que empreendimentos controlados em conjunto sejam registrados nas demonstrações financeiras da Companhia através do método de equivalência patrimonial. Conforme divulgado nas demonstrações financeiras anuais da Companhia em 2012, nota explicativa 2.2(i), publicadas no dia 19 de março de 2013, com a adoção desses novos pronunciamentos contábeis a Companhia deixou de consolidar proporcionalmente as controladas em conjunto WTORRE Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A., JK Iguatemi Estacionamentos Ltda., Odivelas SP Participações S.A. e Administradora Gaúcha de Shopping Centers S.A. Assim, as demonstrações financeiras da Companhia, apresentam a posição financeira e patrimonial, assim como, o resultado de nossas operações utilizando a equivalência patrimonial para tais investimentos. A Companhia aplicou em suas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2013 os novos requerimentos contábeis para empreendimentos controlados em conjunto derivados do CPC 19 (R2) Negócios em Conjunto. A aplicação destes novos requerimentos altera os saldos do balanço patrimonial consolidado da Companhia utilizado como base para as análises das variações patrimoniais entre 31 de dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2013, as demonstrações de resultado, as demonstrações dos fluxos de caixa e as demonstrações dos valores adicionados do exercício findo em 31 de dezembro de 2012 que serviram de base para comparação com os mesmos demonstrativos que estão sendo apresentados em 31 de dezembro de 2013, conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado					
	Saldo em 1º.01.2012	Ajustes CPC 18 e CPC 19	Saldo em 1º.01.2012 Ajustado pelos CPCs 18/19	Saldo em 31.12.2012	Ajustes CPC 18 e CPC 19	Saldo em 31.12.2012 Ajustado pelos CPCs 18/19
<b>ATIVO</b>						
<b>CIRCULANTE</b>						
Caixa e equivalentes de caixa	721.488	(6.531)	714.957	937.795	(8.053)	929.742
Estoques	1.956	(1.179)	777	3.508	-	3.508
Contas a receber	90.021	(19.157)	70.864	106.276	(13.070)	93.206
Tributos a recuperar	19.586	(96)	19.490	30.350	(29)	30.321
Empréstimos a receber	1.582	-	1.582	4.479	-	4.479
Despesas antecipadas	216	(2)	214	529	(7)	522
Outros ativos circulantes	2.837	(14)	2.823	1.928	(20)	1.908
Ativo circulante	837.686	(26.979)	810.707	1.084.865	(21.179)	1.063.686
<b>NÃO CIRCULANTE</b>						
Ativo realizável a longo prazo:						
Contas a receber	28.946	-	28.946	63.032	-	63.032
Empréstimos a receber	678	-	678	254	-	254
Tributos diferidos	9.535	(346)	9.189	16.063	(346)	15.717
Créditos com partes relacionadas	38.641	75.000	113.641	58.455	66.132	124.587
Desapropriações a receber	1.402	-	1.402	1.402	-	1.402
Depósitos judiciais	4.001	-	4.001	3.454	3.058	6.512
Outros ativos não circulantes	275	-	275	29.429	-	29.429
Investimentos:						
Propriedades para investimentos	1.845.554	(182.535)	1.663.019	2.183.462	(260.289)	1.923.173
Participações societárias	-	-	-	-	-	-
Outras participações societárias	979	90.071	91.050	1.058	170.706	171.764
Imobilizável	18.809	(468)	18.341	21.726	-	21.726
Intangível	110.526	(28)	110.498	108.995	(127)	108.868
Total do ativo não circulante	2.059.346	(18.266)	2.041.080	2.487.330	(20.866)	2.466.464
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>2.897.032</b>	<b>(45.245)</b>	<b>2.851.787</b>	<b>3.572.195</b>	<b>(42.045)</b>	<b>3.530.150</b>

	Consolidado					
	Saldo em 1º.01.2012	Ajustes CPC 18 e CPC 19	Saldo em 1º.01.2012 Ajustado pelos CPCs 18/19	Saldo em 31.12.2012	Ajustes CPC 18 e CPC 19	Saldo em 31.12.2012 Ajustado pelos CPCs 18/19
<b>PASSIVO</b>						
<b>CIRCULANTE</b>						
Empréstimos e financiamentos	59.185	-	59.185	96.303	-	96.303
Debêntures	80.939	-	80.939	84.914	-	84.914
Fornecedores	20.549	(7.086)	13.463	20.564	(8.341)	12.223
Obrigações fiscais	17.913	(331)	17.582	27.167	(1.782)	25.385
Obrigações sociais e trabalhistas	15.754	(57)	15.697	20.587	(110)	20.477
Dividendo mínimo obrigatório a pagar	36.085	-	36.085	64.527	204	64.731
Outras contas a pagar	24.081	(130)	23.951	8.126	(638)	7.488
Total do passivo circulante	254.506	(7.604)	246.902	322.188	(10.667)	311.521
<b>NÃO CIRCULANTE</b>						
Empréstimos e financiamentos	482.972	-	482.972	622.887	-	622.887
Debêntures	460.799	-	460.799	693.605	-	693.605
Provisões	20.330	-	20.330	33.455	-	33.455
Impostos e contribuições a pagar	2.349	-	2.349	1.283	-	1.283
Lucros e receitas a apropriar	60.709	(32.004)	28.705	65.767	(30.530)	35.237
Provisão para Perda em Investimentos	-	-	-	-	-	-
Tributos Diferidos	25.342	(5.440)	19.902	39.457	(4.999)	34.458
Débitos com partes relacionadas	11.164	(197)	10.967	20.284	(81)	20.203
Outras contas a pagar não circulante	1.063.665	(37.641)	1.026.024	1.476.738	(35.610)	1.441.128
Total do passivo não circulante	1.063.665	(37.641)	1.026.024	1.476.738	(35.610)	1.441.128
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>						
CAPITAL SOCIAL REALIZADO	823.859	-	823.859	823.859	-	823.859
Reservas de capital:						
Ágio na emissão de ações	452.082	-	452.082	452.082	-	452.082
Reserva para investimento	17.896	-	17.896	17.896	-	17.896
Ações em tesouraria	(9.742)	-	(9.742)	(4.490)	-	(4.490)
Reservas de lucros	294.599	-	294.599	483.763	-	483.763
Lucro acumulado	-	-	-	-	-	-
Total do patrimônio líquido da Companhia	1.578.694	-	1.578.694	1.773.112	-	1.773.112
Acionistas não controladores	167	-	167	157	4.232	4.389
Total do patrimônio líquido	1.578.861	-	1.578.861	1.773.269	4.232	1.777.501
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>2.897.032</b>	<b>(45.245)</b>	<b>2.851.787</b>	<b>3.572.195</b>	<b>(42.045)</b>	<b>3.530.150</b>

	Consolidado		
	Saldo de 31.12.2012	Ajustes CPC 18 e CPC 19	Saldo em 31.12.2012 Ajustado pelos CPCs 18/19
<b>RECEITA DE VENDA DE BENS E/OU SERVIÇOS</b>	410.521	28.001	382.520
<b>CUSTO DOS BENS E/OU SERVIÇOS VENDIDOS</b>	(118.483)	(13.406)	(105.077)
<b>RESULTADO BRUTO</b>	292.038	14.595	277.443
<b>(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS</b>			
Despesas gerais e administrativas	(87.809)	(7.332)	(95.141)
Resultado de equivalência patrimonial	-	(3.074)	(3.074)
Outras receitas operacionais	179.012	-	179.012
Outras (despesas) operacionais	(18.147)	(1.649)	(19.796)
<b>RESULTADO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO E DOS TRIBUTOS</b>	365.094	2.771	367.865
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>	(49.225)	178	(49.047)
<b>RESULTADO ANTES DOS TRIBUTOS SOBRE O LUCRO</b>	315.869	2.949	318.818
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>			
Correntes	(45.219)	(3.066)	(48.285)
Diferidos	(2.342)	(5)	(2.347)
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	268.308	(3.071)	265.237
<b>PARTICIPAÇÃO DOS CONTROLADORES</b>	268.245	-	268.245
<b>PARTICIPAÇÃO DOS NÃO CONTROLADORES</b>	63	(122)	185

## Demonstração do Fluxo de Caixa

	Consolidado		
	Saldo de 31.12.2012	Ajustes CPC 18 e CPC 19	Saldo em 31.12.2012 Ajustado pelos CPCs 18/19
CAIXA LÍQUIDO GERADO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	108.149	8.232	99.917
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	(224.137)	(6.710)	(217.427)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	332.295	-	332.295
AUMENTO (REDUÇÃO) DOS SALDOS DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	216.307	1.522	214.785
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
Saldo final	937.795	8.053	929.742
Saldo inicial	721.488	6.531	714.957
AUMENTO (REDUÇÃO) DOS SALDOS DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	216.307	1.522	214.785

## Demonstração do Valor Adicionado

	Consolidado		
	Saldo de 31.12.2012	Ajustes CPC 18 e CPC 19	Saldo em 31.12.2012 Ajustado pelos CPCs 18/19
Receita de aluguel e outras operacionais	462.634	35.581	427.053
Outras receitas	266.202	(4.506)	270.708
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2.592)	(358)	(2.950)
	726.244	30.717	695.527
SERVIÇOS E MATERIAIS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS			
Custos dos aluguel e serviços prestados	(62.737)	(8.646)	(71.383)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(145.749)	(6.014)	(151.763)



**Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**  
Companhia Aberta de Capital Autorizado  
CNPJ nº 51.218.147/0001-93 - NIRE 35.300.095.618

**IGUATEMI**  
Empresa de Shopping Centers SA



## Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013

**7. PARTES RELACIONADAS**  
A Companhia realiza, no curso normal de seus negócios, operações com partes relacionadas que são realizadas a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições definidas pela Administração. Saldos a transações com partes relacionadas: Os saldos e transações com partes relacionadas em 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012 estão assim representados:

a) Saldos	Encargos remuneratórios		Controladora		Consolidado	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Ativo circulante:						
Dividendos a receber de controlada:						
Fleury Alliegro Imóveis Ltda.	-	-	-	66	-	66
Total de dividendos a receber	-	-	-	66	-	66
Total do ativo circulante	-	-	-	66	-	66
Ativo não circulante:						
Créditos com partes relacionadas:						
Com controladas e controladas em conjunto:						
Anwold Malls Corporation (ii)	12% a.a.	15.430	13.755	-	-	-
Praia Belas Deck Parking Ltda.	TR+9,5% a.a.	39.351	15.344	-	-	-
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.						
Créditos com partes relacionadas:						
Com acionista controlador:						
La Fonte Telecom S.A.	Variação cambial + 4,92% a.a.	-	-	19.441	16.491	-
Com outras partes relacionadas:						
Praia de Belas Shopping Center (iv)	CDI + 1% a.a.	15.587	15.587	-	-	-
Participa Participações Ltda. (v)	TR+9,5% a.a.	-	-	-	-	3.069
Federação das Entidades Assistenciais de Campinas (vi)	CDI + 1% a.a.	18.280	18.280	-	-	-
Outras partes relacionadas						764
Total de créditos com partes relacionadas		88.648	30.724	53.308	20.234	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital (i)						
Rio Pinheiros Diversões Ltda.		77	68	-	-	-
IESTA Porto Alegre Estacionamentos Ltda.		4	-	-	-	-
SCIRP Participações Ltda.		99.888	-	-	-	-
SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda.		175.166	3.200	-	-	-
Instituto Cultural Arvoredo		2	1	-	-	-
SP74 Participações Ltda.		130	-	-	-	-
SCIALPHA Participações Ltda.		128.477	5.320	-	-	-
CSC61 Participações Ltda.		490	100	-	-	-
Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda.		3.750	950	-	-	-
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda.		36.651	-	-	-	-
EDR47 Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.		139.764	100	-	-	-
WTORRE São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.		51.052	104.263	27.471	69.231	-
WTORRE Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (iii)		635.451	114.002	54.125	104.263	-
Total de adiantamentos para futuro aumento de capital		724.099	144.726	107.433	124.587	-
Total do ativo não circulante		724.099	144.726	107.499	124.587	-
Total de créditos com partes relacionadas						
Passivo circulante:						
Débitos com partes relacionadas:						
Outras partes relacionadas		1.497	-	447	-	-
Total de débitos com partes relacionadas		1.497	-	447	-	-
Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar:						
Acionistas controladores:						
La Fonte Telecom S.A.		400	581	400	581	-
Jereissati Participações S.A.		23.236	33.758	23.236	33.758	-
Com terceiros:						
Participa Empreendimentos Imob. e Participações Ltda.		-	-	1.023	1.023	-
Minoritários:						
Acionistas não controladores		20.214	29.369	20.214	29.369	-
Total de dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar		43.850	63.708	44.873	64.731	-
Total do passivo circulante		45.347	63.708	45.320	64.731	-
Passivo não circulante:						
Débitos com partes relacionadas:						
Com controladas:						
Anwold Malls Corporation (ii)	5,91% a.a.+ variação cambial	10.417	8.781	-	-	-
Total dos débitos com partes relacionadas		10.417	8.781	-	-	-
Total do passivo não circulante		10.417	8.781	-	-	-
Total de débitos com partes relacionadas		55.764	72.489	45.320	64.731	-

(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 2014. (ii) Referem-se a mútuos para financiamento do capital de giro, a serem restituídos em empresas relacionadas: Contratos com a Iguatemi Leasing. A Iguatemi Leasing celebrou diversos contratos de prestação de serviços com os shopping centers em expansão do Praia de Belas Shopping Center. (v) A Participa Participações Ltda. é sócia da Companhia na investida PBES. (vi) 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.

b) Transações	Controladora		Consolidado	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Custo dos serviços prestados:				
Serviços prestados por controladas aos shopping centers:				
AEST - Administradora de estacionamentos Ltda. (ii)	(2.184)	(2.114)	-	-
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. (ii)	(1.493)	(1.491)	-	-
Iguatemi Leasing Ltda. (i)	(2.992)	(2.684)	-	-
Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda. (iii)	(9.421)	(9.087)	-	-
	(16.090)	(15.376)	-	-
Serviços prestados pela controladora:				
Jereissati Participações S.A. (iv)	(1.560)	(1.560)	(1.560)	(1.560)
Receitas financeiras:				
Mútuos com acionista:				
La Fonte Telecom S.A.	-	-	2.950	1.784
Mútuos com controladas:				
Praia de Belas Shopping Center	248	-	248	-
Anwold Malls Corporation	1.675	1.498	-	-
Praia Belas Deck Parking Ltda.	3.032	-	-	-
	5.458	1.498	3.701	1.784
Despesas financeiras:				
Mútuos com acionistas:				
Anwold Malls Corporation	(1.636)	(1.003)	-	-
La Fonte Telecom S.A.	-	-	-	-
	(1.636)	(1.003)	-	-

(i) Referem-se a serviços prestados de correletagens 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 Iguatemi Leasing. A Iguatemi Leasing celebrou diversos contratos de prestação de serviços com os shopping centers em expansão do Praia de Belas Shopping Center, visando à comercialização e intermediação de espaços promocionais e de lojas. Contratos com a 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. c) Remuneração dos administradores: A remuneração anual da Administração referente a benefícios de curto prazo, no montante de R\$ 8.774, foi aprovada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 24 de abril de 2013. Como o limite foi excedido a Administração propôs a retificação do referido benefício na AGO de aprovação das demonstrações financeiras de 2013. Os montantes referentes à remuneração do pessoal-chave da Administração sob responsabilidade da controladora estão apresentados a seguir:

	31.12.2013	31.12.2012
Benefícios de curto prazo (i)	10.344	6.082
Pagamento baseada em ações (ii)	3.844	3.542
	14.188	9.624

(i) Correspondem substancialmente a honorários de diretoria e participação no resultado incluindo bônus por desempenho. (ii) Corresponde ao custo das opções aos administradores. d) Garantia prestada à investidas: 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 à implantação do Shopping Center Iguatemi Alphaville, em Barueri/SP. Conforme nota explicativa nº 12 (n). 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 437/2010, de 10.05.2011, financiamento no valor de R\$ 141.441, divididos em 3 (três) subcréditos, sendo que recebido até a presente data R\$ 35.000, destinados à implantação do Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto, em Ribeirão Preto/SP. Conforme nota explicativa nº 12 (n). 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, integralmente recebidos, destinados à implantação do Shopping Center Iguatemi Esplanada, em Votorantim/SP. Em 25 de setembro de 2012 foi contratado um financiamento com o BNDES no valor de 117.312. Conforme nota explicativa nº 12 (o). 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 Avanças - Contrato nº 1555/13 a ser firmado por sua controlada CSC 41 Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.631.610/0001-68, junto ao Banco Santander (Brasil) S.A. (CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42), no valor de R\$ 115.000 (cento e quinze milhões de reais), com taxa de juros CDI + 1% ao ano e prazo de 144 (cento e quarenta e quatro) meses para desenvolvimento das obras do Shopping Center Iguatemi Esplanada. Conforme nota explicativa nº 12 (p).

**8. INVESTIMENTOS**  
Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda. ("SCRB"): A investida tem como objeto a administração dos condomínios de shopping centers do Grupo, exceção feita ao SCIPA e SCICx, cuja administração é exercida por terceiros. A SCRB detém 30% dos empreendimentos SCIFLA e participação de 14,75% na empresa CS41 Participações. Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. ("Lasul"): A investida tem por objeto a exploração de shopping centers, a prestação de serviços nas áreas de pesquisa de mercado, estudos de trânsito e tráfego, de implementações e análogos, de shopping centers e empreendimentos imobiliários, hotéis e de lazer em geral, bem como a participação em outras sociedades como sócia, cotista, acionista ou associada por qualquer forma permitida em lei. A Lasul detém 36% do empreendimento SCIPA, Leasing Mall Comercialização, Assessoria e Planejamento de Shopping Centers Ltda. ("Leasing Mall"). A investida tem como objeto a intermediação e comercialização das unidades imobiliárias em geral e em shopping centers e, quando for o caso, a compra e a venda de instalações fixas ou removíveis que as guarnecerem. EDR47 Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("EDR47"): A investida foi constituída com a finalidade de explorar o empreendimento SCGA, do qual detém 50% de participação. SISP Participações Ltda. ("SISP"): A investida tem como objeto a participação em shopping centers, notadamente no empreendimento SCISP, do qual detém 11,54% de participação. Amuco Shopping Ltda. ("Amuco"): A investida tem como objeto a participação em shopping centers, detendo no SCESP, 37,99% de participação (37,082% de participação direta e 0,91% por intermédio de sua investida Fleury Alliegro Imóveis Ltda.). Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("IESTA") e IESTA Porto Alegre Estacionamentos Ltda. ("IESTAPA"): As investidas têm como objeto social a exploração de estacionamentos e a participação em outras sociedades como sócias ou acionistas. Administradora Gaúcha de Shopping Centers S.A. ("AGSC"): A investida tem como objeto social: (i) a administração de centros comerciais de compras, usualmente chamados "shopping centers"; (ii) a compra, a venda, a locação de imóveis integrantes de shopping centers, por conta própria e de terceiros; (iii) a administração de condomínios em imóveis destinados à exploração de shopping centers; (iv) a prestação de serviços e a realização de operações relacionadas, direta e indiretamente com as referidas atividades; (v) a participação em outras sociedades como sócia ou acionista; e (vi) a administração e exploração de estacionamentos em shopping centers, por conta própria e de terceiros. Administra o empreendimento SCIPA, WTORRE Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("WTIG"): A Companhia detém 50% de participação na WTIG. A investida tem como objeto social (i) a exploração de desenvolvimento, a implementação e a exploração do empreendimento denominado Shopping Center JK Iguatemi, do qual detém 100% de participação. Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("MPPart"): A investida tem como objeto social a aquisição, total ou parcial, e a exploração comercial dos imóveis que compõem o shopping Market Place Shopping Center, Market Place Torres Ltda. ("MPT"): A investida tem como objeto social a exploração comercial dos edifícios Market Place Tower I e II, o planejamento de serviços de administração de shopping centers, compra de imóveis, a exploração e administração de estacionamentos e a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou associada por qualquer forma permitida em lei. Iguatemi Leasing Ltda. ("Iguatemi Leasing"): A investida tem como objeto a intermediação e comercialização das unidades imobiliárias em geral e em shopping centers e, quando for o caso, a compra e a venda de instalações fixas ou removíveis que as guarnecerem. Retail Serv. Consultoria de Moda e Participações Ltda. ("Retail"): A investida tem como objeto social a participação em outras sociedades, a prestação de serviços diversos na área de consultoria de moda e o comércio varejista de artigos para presentes. A Retail possui participação de 100% na DV Brasil Comércio Varejista Ltda. ("DV Brasil"). A DV Brasil tem como objeto social (i) a atividade de comércio varejista de artigos do vestuário, jóias, óculos e acessórios em geral; (ii) o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social; (iii) a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou associada por qualquer forma permitida em lei; (iv) a compra e venda de livros e partituras e (v) a importação e exportação de artigos de vestuário, jóias, relógios, óculos e acessórios em geral. Anwold Malls Corporation ("Anwold"): A investida é uma subsidiária integral sediada nas Ilhas Cayman e tem por objetivo, irrestrito e sem limitações, administrar os negócios de uma empresa de investimento. Atualmente as operações da investida resumem-se a aplicações financeiras e operações com partes relacionadas. CSC41 Participações Ltda. ("CS41"): A investida tem como 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 a venda de imóveis, a exploração de estacionamentos rotativos e o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social. A CSC41 possui participação de 33,33% na Odvellas SP Participações S.A. ("OSPP") e 80% de participação na Praia de Belas Deck Parking Ltda. ("PBES"). SCIALPHA Participações Ltda. ("SCIALPHA"): A investida tem como 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 a venda de imóveis, a exploração de estacionamentos rotativos, o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social e a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou associada por qualquer forma permitida em lei. Rio Pinheiros Diversões Ltda. ("Rio Pinheiros"): A investida tem como objeto social (i) a exploração de parques de diversões, serviços de jogos com e sem distribuição de prêmios, diversões eletrônicas, bolche e equipamentos congêneres; (ii) a exploração de estacionamento; e (iii) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista. Atualmente está sem operação. SCIRP Participações Ltda. ("SCIRP"): A investida foi constituída com a finalidade de explorar o empreendimento a ser desenvolvido na cidade de Ribeirão Preto (nota explicativa nº 30), do qual detém 88% de participação. AEST Administradora de Estacionamentos Ltda. ("AEST"): A investida tem como objeto a prestação de serviços de administração dos estacionamentos do Grupo, exceção feita ao SCESP, SCIPA e SCICx, cuja administração é exercida por terceiros. ATOW Administradora de Torres Ltda. ("ATOW"): A investida tem como objeto a prestação de serviços de administração das torres comerciais do grupo e de terceiros. AEMP Administradora de Empreendimentos Ltda. ("AEMP"): A investida tem como objeto a prestação de serviços de administração dos empreendimentos tipo (shopping centers) do Grupo. CS61 Participações Ltda. ("CS61"): A investida foi constituída com a finalidade de exploração de empreendimentos imobiliários, principalmente shopping centers. JK Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("JKES"): A investida foi constituída com a finalidade de exploração do estacionamento do Shopping JK Iguatemi do qual detém 50% de participação e a participação em outras sociedades como sócias ou acionistas. SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda. ("SJRP"): A investida foi constituída com a finalidade de explorar o empreendimento a ser desenvolvido na cidade de São José do Rio Preto. JK Iguatemi Administração de Shopping Centers Ltda. ("O1JJ"): A investida tem como objeto social: (i) a administração de centros comerciais de compras, usualmente chamados "shopping centers"; (ii) a compra, a venda, a locação de imóveis integrantes de shopping centers, por conta própria e de terceiros; (iii) a administração de condomínios em imóveis destinados à exploração de shopping centers; (iv) a prestação de serviços e a realização de operações relacionadas, direta e indiretamente com as referidas atividades; (v) a participação em outras sociedades como sócia ou acionista; e (vi) a administração e exploração de estacionamentos em shopping centers, por conta própria e de terceiros. IART Produções Teatrais Ltda. ("IART"): A investida tem como objeto social: (a) Serviços de espetáculos teatrais; (b) gestão de espaços para artes cênicas, espetáculos e outras atividades artísticas; (c) Serviços de organização, produção e promoção teatral; (d) Serviços de organização e promoção de feiras, eventos, convenções, exposições e congêneres; (e) Serviços de publicidade e propaganda; (f) agenciamento de espaços para publicidade; (g) o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao objeto social; e (h) a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou associada por qualquer forma permitida em lei. Iguatemi Outlets do Brasil Ltda. ("OLNB"): A investida foi constituída com a finalidade de exploração do Outlet Premium na cidade de Novo Hamburgo do qual detém 41% de participação e a participação em outras sociedades como sócias ou acionistas.

## Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Ágio na aquisição de investimentos (a)	150.157	150.532	-	-
Remensuração de ativos (b)	9.603	9.832	-	-
Participação em controladas (c)	1.080.132	1.088.990	-	-
Participações em controladas em conjunto (c)	226.170	170.706	226.170	170.706
Outros investimentos	1.882	884	2.056	1.058
	1.467.944	1.420.944	228.226	171.764
	(5.836)	(3.301)	-	-
Provisão para perdas com investimentos (c)	1.462.108	1.417.643	228.226	171.764

## (a) Composição dos ágios

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
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 (*)	-	-	61.988	62.363
	-	-	150.157	150.532

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

	31.12.2013		31.12.2012	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A. (i)	28.811	(1.686)	27.125	27.322
Ágio na aquisição da Solway Participações S.A. (ii)	30.058	(3.683)	26.375	26.826
Ágio na emissão de ações - Wtorre (iii)	8.566	(78)	8.488	8.215
	67.435	(5.447)	61.988	62.363

(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 WTIG e tem como fundamento econômico a mais-valia do empreendimento JK Iguatemi. A Companhia manteve sua participação de 50% na referida investida. 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 como 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

	31.12.2013		31.12.2012	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Remensuração na aquisição da RAS (i)	10.289	(686)	9.603	9.832
	10.289	(686)	9.603	9.832

(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 SCESP), resultando na alteração de participação de 34,86% para 100%. 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.

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Saldo Inicial	160.364	158.388	-	-
Adições	327	2.807	-	-
Amortizações	(931)	(831)	-	-
Saldo Final	159.760	160.364	-	-



**Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**  
 Companhia Aberta de Capital Autorizado  
 CNPJ nº 51.218.147/0001-93 - NIRE 35.300.095.618

**IGUATEMI**  
 Empresa de Shopping Centers SA



**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013

	Vida útil média remanescente em anos	Consolidado	
		31.12.2013	31.12.2012
Terrenos	38 a 60 (*)	387.782	344.340
Edificações e instalações e outros		2.610.286	1.761.022
Depreciação acumulada		(296.799)	(254.387)
		2.701.269	1.850.975
Terrenos		20.034	20.034
Edificações e instalações	40 (*)	8.777	8.777
Amortização acumulada		(1.686)	(1.488)
		27.125	27.323
Terrenos		9.318	9.318
Edificações e instalações	45 (*)	20.740	20.740
Amortização acumulada		(3.683)	(3.233)
		26.375	26.825
Terrenos		5.433	5.434
Edificações e instalações	60 (*)	3.133	2.806
Amortização acumulada		(78)	(23)
		8.488	8.217
Terrenos		10.289	10.289
Edificações e instalações	45 (*)	(686)	(456)
Amortização acumulada		9.603	9.833
		2.772.860	1.923.173

(\*) 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 nas notas explicativas nº 12, (n), (o), (p) e (r), a Companhia obteve financiamento para a construção do SCIRP SCSPE Votorantim e SCRIOP e capitalizou o custo do ativo os encargos despendidos financeiros até o início da operação dos empreendimentos. Até 31 de dezembro de 2013 a Companhia capitalizou o montante de R\$ 5.585 na controladora e R\$ 23.845 no consolidado (R\$ 4.447 em 31 de dezembro de 2012). A movimentação das propriedades para investimento é como segue:

	31.12.2013		31.12.2012	
	Shoppings em operação	Shoppings anunciados (**)	Shoppings em operação	Shoppings anunciados
Saldo inicial	6.316.833	544.730	6.861.563	5.315.710
Adições	348,0	121,0	469,0	282,0
Baixas (*)	-	(22.770)	(747)	(83.546)
Depreciações	(17.504)	(14.245)	(37.644)	(26.242)
Saldo final	850.131	745.084	2.772.860	1.923.173

(\*) Em 2013 refere-se a baixa parcial do custo do terreno na cidade de São José do Rio Preto, objeto de negociação de VGV(valor geral de vendas), conforme nota 26. Em 2012 a baixa refere-se a venda da participação de 38,87% (controladora) e 68,87% (consolidado) da propriedade do Shopping Center Iguatemi Rio, bem como, a venda referente ao terreno na cidade de Votorantim. A Companhia atualmente estima o valor justo das propriedades para investimento. O valor justo em 31 de dezembro de 2013 era como segue:

	31.12.2013		31.12.2012	
	Shoppings em operação	Shoppings anunciados (**)	Shoppings em operação	Shoppings anunciados
Valor Justo	6.316.833	544.730	6.861.563	5.315.710
Área bruta locável própria (mil m²)	348,0	121,0	469,0	282,0

(\*) Este saldo não contempla a propriedade do Shopping Center Boulevard Rio Iguatemi. (\*\*) Referem-se as 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 ..... 8,5% - 11,5% a.a.
- Taxa de crescimento real na perpetuidade ..... 2% - 2,5% 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**

	31.12.2013		31.12.2012	
	Taxa anual de depreciação %	Custo	Depreciação acumulada	Valor residual
Instalações, máquinas e equipamentos	10	1.478	(1.411)	67
Móveis e utensílios	10	3.273	(2.224)	1.049
Equipamentos de informática	33,33	7.459	(6.056)	1.403
Outros	20	2.264	(2.197)	67
		14.474	(11.888)	2.586

	31.12.2013		31.12.2012	
	Taxa anual de depreciação %	Custo	Depreciação acumulada	Valor residual
Instalações, máquinas e equipamentos	10	8.380	(1.775)	6.605
Móveis e utensílios	10	7.614	(2.672)	4.942
Equipamentos de informática	33,33	7.930	(6.285)	1.645
Outros	20	12.711	(6.057)	6.654
		36.635	(16.789)	19.846

A movimentação do imobilizado é como segue:

	31.12.2012		31.12.2013	
	Custo líquido	Adições	Baixas	Depreciações
Instalações, máquinas e equipamentos	72	23	-	(28)
Móveis e utensílios	1.478	99	-	(528)
Equipamentos de informática	205	572	1	(1.417)
Outros	4	(70)	-	(69)
	4.003	695	(70)	(2.042)

	31.12.2012		31.12.2013	
	Custo líquido	Adições	Baixas	Depreciações
Instalações, máquinas e equipamentos	6.343	327	-	(65)
Móveis e utensílios	5.519	177	-	(54)
Equipamentos de informática	2.472	644	-	(1.471)
Outros	7.392	589	(70)	(1.257)
	21.726	1.737	(70)	(3.547)

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

**11. INTANGÍVEL**

	31.12.2013		31.12.2012	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Projeto Ícaro (SAP) (*)	24.248	(12.539)	11.709	15.347
Software em desenvolvimento	6.211	-	6.211	-
Outros	3.970	(2.951)	1.019	4.183
	34.429	(15.490)	18.939	19.530

(\*) Implantação do Sistema SAP dividida em duas etapas, cuja amortização da primeira etapa, iniciada em 2010, é efetuada linearmente por cinco anos. Em 15/01/2012 foi concluída a segunda etapa do projeto de implantação do SAP, cuja amortização, também efetuada linearmente por cinco anos e iniciada a partir de 31/01/2012. A movimentação dos intangíveis é como segue:

	31.12.2013		31.12.2012	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Projeto Ícaro (SAP) (*)	11.804	-	11.804	11.804
Software em desenvolvimento	76.365	-	76.365	76.365
Outros	24.248	(12.539)	11.709	15.347
	112.417	(12.539)	99.878	103.516

	31.12.2013		31.12.2012	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Agio na aquisição da Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda	11.804	-	11.804	11.804
Agio na aquisição da SISP Participações S.A.	76.365	-	76.365	76.365
Projeto Ícaro (SAP) (*)	24.248	(12.539)	11.709	15.347
Software em desenvolvimento	6.211	-	6.211	-
Outros	5.685	(3.014)	2.671	5.352
	124.313	(15.553)	108.760	108.868

(\*) Implantação do Sistema SAP dividida em duas etapas, cuja amortização da primeira etapa, iniciada em 2010, é efetuada linearmente por cinco anos. Em 15/01/2012 foi concluída a segunda etapa do projeto de implantação do SAP, cuja amortização, também efetuada linearmente por cinco anos e iniciada a partir de 31/01/2012. A movimentação dos intangíveis é como segue:

	31.12.2013		31.12.2012	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Saldo inicial	19.530	-	19.530	108.868
Adições	5.236	-	5.236	5.773
Amortizações	(5.827)	-	(5.827)	(5.881)
Saldo final	18.939	-	18.939	108.760

**12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

	Instituição financeira	Vencimento final	Encargos	Ref.	Controladora		Consolidado	
					31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Em moeda nacional:								
Financiamentos não sujeitos à liquidação em dinheiro								
		Amortizável mensalmente contra parte do aluguel pelo uso do imóvel	IGP-DI		1.235	1.445	1.235	1.445
					1.235	1.445	1.235	1.445
Banco Santander	8 de agosto de 2016	99,00% do CDI	(a)	2.104	2.885	2.102	2.884	
Banco Santander	31 de agosto de 2016	TR + 9,52% a.a.	(b)	6.417	8.810	6.417	8.810	
Banco Santander	27 de outubro de 2016	TR + 9,51% a.a.	(c)	5.743	7.759	5.743	7.759	
Banco Santander	26 de dezembro de 2019	TR + 10,00% a.a.	(d)	62.702	73.008	62.706	73.008	
Banco Bradesco	25 de setembro de 2019	TR + 10,50% a.a	(e)	-	-	-	82.581	
Banco Votorantim	15 de dezembro de 2014	4,5% a.a	(f)	-	-	-	44	
Banco Votorantim	15 de dezembro de 2014	TJLP (*) + 6% + 1% a.a.	(g)	-	-	-	10	
Banco Alfa	15 de fevereiro de 2017	TR + 9,90% a.a.	(h)	25.964	34.154	25.964	34.154	
Banco Alfa	15 de fevereiro de 2017	4,50% a.a.	(i)	630	829	630	829	
Banco Itaú	15 de fevereiro de 2017	TJLP (*) + 4,2% a.a.	(g)	25.964	34.154	25.964	34.154	
Banco Itaú	15 de fevereiro de 2017	4,50% a.a.	(g)	630	829	630	829	
Banco Itaú	10 de março de 2020	TR+10,30% a.a.	(h)	-	61.035	-	61.035	
BNDES	15 de julho de 2017	TJLP (*) + 3,45% a.a.	(i)	-	-	96.782	123.792	
BNDES	15 de julho de 2017	4,50% a.a.	(i)	-	-	2.613	3.342	
BNDES	15 de julho de 2017	TJLP (*)	(i)	-	-	359	459	
BNDES	15 de outubro de 2017	5,50% a.a.	(j)	609	768	609	768	
BNDES	17 de outubro de 2017	TJLP (*) + 3,82% a.a.	(j)	66.789	84.193	66.789	84.193	
BNDES	15 de outubro de 2017	TJLP (*)	(j)	385	485	385	485	
Banco Votorantim	16 de novembro de 2015	5,5% a.a	(k)	78	119	97	149	
Banco Votorantim	15 de janeiro de 2016	5,5% a.a	(l)	14	21	14	21	
BNDES	20 de fevereiro de 2021	TR + 9,90% a.a.	(m)	-	12.436	-	12.436	
BNDES	15 de janeiro de 2019	TJLP (*) + 3,32% a.a.	(n)	-	-	127.127	126.444	
BNDES	15 de janeiro de 2019	TJLP (*) + 1,42% a.a.	(n)	-	-	1.700	-	
BNDES	15 de outubro de 2020	TJLP (*) + 3,26% a.a.	(o)	-	-	80.105	36.372	
BNDES	15 de novembro de 2020	IPCA + 1,10% a.a	(p)	-	-	25.776	23.187	
Banco Santander	15 de janeiro de 2025	CDI + 5,00% a.a	(q)	-	-	109.339	-	
Banco Alfa	16 de abril de 2018	3,00% a.a.	(r)	348	-	348	-	
Banco Itaú	19 de julho de 2021	92,50% do CDI	(f)	146.307	-	146.307	-	
				345.919	322.930	789.795	719.190	
Circulante				53.394	53.752	111.575	96.303	
Não circulante				290.525	269.178	678.220	622.887	

TJLP - Taxa de Juros a Longo Prazo 5,0% ao ano (5,5% em 31 de dezembro de 2012).

(a) Em 8 de agosto de 2006, a Companhia celebrou com a Fundação dos Economistas Federais - FUNCEF 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 FUNCEF vendeu à Companhia: (i) a fração ideal de 8,6927% da Ancora nº 3, e (ii) a fração ideal de 3,775% dos demais imóveis, que compõem o empreendimento PBSC. Foi contratado com o Banco Santander financiamento no valor integral das aquisições. Em contrapartida, pelo pagamento da dívida decorrente do financiamento, foi celebrado com o Banco Santander o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, em 8 de agosto de 2006, por meio do qual a Companhia cedeu fiduciariamente em garantia ao Banco Santander os direitos creditórios cabíveis em virtude de sua participação no PBSC, e que correspondem ao percentual de 4,718% dos valores líquidos distribuídos à Companhia mensalmente pela administradora do Condomínio Civil do Praia de Belas. A amortização dos juros é mensal desde setembro de 2006, e o principal é amortizado em 96 parcelas mensais desde 8 de setembro de 2008. Em 06 de janeiro de 2014 foi assinado com o Banco Santander o Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Concessão de Financiamento para Construção de Imóvel Comercial N° 3287-9, onde constam as condições do aditivo: a) Cancelamento de Garantias: Alienação Fiduciária de Bem Imóvel constituída e registrada sob nº 43, nas matrículas referidas no item (i) do Registro de Imóveis da 5ª zona de Porto Alegre/RS; b) Cancelamento da cessão dos direitos creditórios constituída na cláusula sétima da Escritura de venda e compra, mútuo e pacto adjetivo de alienação fiduciária datada de 08/08/2006, livro nº 2.295, págs. 015 a 053, lavrado no 12º Tabelião de Notas de São Paulo/SP; c) Constituição de Garantia Adicional - Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira nº 003336892600007391, de 29/10/2013 - Instituição Emissora - Banco Santander (Brasil S.A.), no valor de R\$ 15.380.000,00 (quinze milhões trezentos e oitenta mil reais). Esta garantia adicional constitui os três contratos: PE N° 3299-2 nota explicativa 12 (b), PE N° 3287-9 nota explicativa 12 (a) e PE N° 2048-5 nota explicativa 12 (c). Com o objetivo de construir o SCIFLA, a Companhia celebrou com o Banco Santander o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, em 8 de agosto de 2006, por meio do qual a Companhia cedeu fiduciariamente em garantia ao emprestimo, a Companhia alienou ao Banco Santander, em caráter fiduciário: (i) os imóveis objeto do financiamento (sua participação de 20%), bem como todas as benfeitorias e acessões que venham a ser acrescidas a estes; (ii) a fração ideal de 3,1% de cada um dos imóveis descritos no contrato, integrantes do Praia de Belas; e (iii) a cessão fiduciária dos créditos de que a Companhia é e será titular no empreendimento PBSC. A Companhia apresentou ao credor apólice de seguros relativa à cobertura de danos físicos sobre 100% do imóvel dado em garantia, cujo valor corresponde a R\$ 118.569 com vencimento em 28 de setembro de 2009, obrigando a Companhia a manter o seguro em vigor, no valor mínimo anteriormente mencionado, até que o financiamento seja integralmente quitado. A amortização dos juros é mensal desde novembro de 2006, e o principal é amortizado em 96 parcelas mensais desde 27 de novembro de 2008. (b) 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 liberado em duas parcelas. Como garantia do empréstimo, a Companhia alienou ao Banco Santander, em caráter fiduciário: (i) os imóveis objeto do financiamento (sua participação de 20%), bem como todas as benfeitorias e acessões que venham a ser acrescidas a estes; (ii) a fração ideal de 3,1% de cada um dos imóveis descritos no contrato, integrantes do Praia de Belas; e (iii) a cessão fiduciária dos créditos de que a Companhia é e será titular no empreendimento PBSC. A Companhia apresentou ao credor apólice de seguros relativa à cobertura de danos físicos sobre 100% do imóvel dado em

garantia, cujo valor corresponde a R\$ 118.569 com vencimento em 28 de setembro de 2009, obrigando a Companhia a manter o seguro em vigor, no valor mínimo anteriormente mencionado, até que o financiamento seja integralmente quitado. A amortização dos juros é mensal desde novembro de 2006, e o principal é amortizado em 96 parcelas mensais desde 27 de novembro de 2008. Em 06 de janeiro de 2014 foi assinado com o Banco Santander o Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Concessão de Financiamento para Construção de Imóvel Comercial N° 3299-2, onde constam as condições do aditivo: a) Cancelamento de Garantias: Alienação Fiduciária de Bem Imóvel constituída e registrada sob nº 43, nas matrículas referidas no item (i) do Registro de Imóveis da 5ª zona de Porto Alegre/RS; b) Cancelamento da cessão dos direitos creditórios constituída na cláusula sétima da Escritura de venda e compra, mútuo e pacto adjetivo de alienação fiduciária datada de 08/08/2006, livro nº 2.295, págs. 015 a 053, lavrado no 12º Tabelião de Notas de São Paulo/SP; c) Constituição de Garantia Adicional - Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira nº 003336892600007391, de 29/10/2013 - Instituição Emissora - Banco Santander (Brasil S.A.), no valor de R\$ 15.380.000,00 (quinze milhões trezentos e oitenta mil reais). Esta garantia adicional constitui os três contratos: PE N° 3299-2 nota explicativa 12 (b), PE N° 3287-9 nota explicativa 12 (a) e PE N° 2048-5 nota explicativa 12 (c). Com o objetivo de construir o SCIFLA, 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. Até 30 de setembro de 2011, foram liberados R\$ 97.470. Como garantia, a Companhia apresentou o imóvel denominado MPFI, contemplando os conjuntos 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101, 111, 121, 131, 141 e 151, e 45% das matrículas individualizadas dos imóveis que constituem o empreendimento denominado MPSC. A amortização ocorrerá no prazo de 115 meses a partir de 25 de junho de 2010, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 16 de agosto de 2012 a Companhia celebrou um aditamento do contrato de 30 de dezembro de 2008 com o Banco Santander para redução de taxa, sendo a taxa anterior TR-12% e ajustada para TR+10%, (c) 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 Ancora 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. Em contrapartida, pelo pagamento da dívida decorrente do financiamento, a Companhia celebrou com o Banco Santander Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, em 27 de outubro de 2006, por meio do qual a Companhia cedeu fiduciariamente em garantia ao Banco Santander os direitos creditórios cabíveis em virtude de sua participação no PBSC, e que correspondem ao percentual de 4,718% dos valores líquidos distribuídos à Companhia mensalmente pela administradora do Condomínio Civil do Praia de Belas. A amortização dos juros é mensal desde novembro de 20



**Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**  
 Companhia Aberta de Capital Autorizado  
 CNPJ nº 51.218.147/0001-93 - NIRE 35.300.095.618

**IGUATEMI**  
 Empresa de Shopping Centers SA



## Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013

remuneração correspondente ao percentual de 4,31% ("Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série") incidente sobre o valor Nominal unitário ou o 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 no circulante, líquido de custos de transação, em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 16.152. 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 2013 totalizam R\$ 3.934 (não circulante - R\$ 3.296). **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 2013. Não existem cláusulas de opção de repactuação das debêntures. A movimentação das debêntures, registradas no passivo circulante e não circulante, é como segue:

	31.12.2013	31.12.2012
Saldo inicial	778.519	536.897
Captações	450.000	300.000
Pagamentos	(160.062)	(134.073)
Custos de emissão	(2.691)	(1.719)
Juros provisionados	117.277	77.414
Saldo final	1.183.043	778.519

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

	31.12.2013	31.12.2012
2014 1ª emissão	-	66.667
2015 2ª emissão	165.000	165.000
2016 2ª emissão	165.000	165.000
2017 3ª emissão	150.000	150.000
2018 3ª emissão	150.000	150.000
2019 4ª emissão	200.000	-
2020 4ª emissão	200.000	-
2021 4ª emissão	50.000	-
2021 4ª emissão Juros	2.238	-
	1.082.238	696.667
Custos de emissão a apropriar	(5.229)	(3.062)
	1.077.009	693.605

Cálculo da taxa interna de retorno (TIR)

Data	Valor nominal	Despesas com emissão	Valor líquido	Taxa de juros projetada	TIR
2ª emissão	15/03/11	331.285	(3.338)	327.947	10,56%
3ª emissão	14/02/12	301.159	(1.997)	299.162	10,11%
4ª emissão	15/02/13	403.497	(3.471)	400.026	10,79% a.a.
4ª emissão	15/02/13	50.663	(434)	50.229	9,67% a.a.

## 14. OBRIGAÇÕES FISCAIS

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Imposto de renda a pagar	-	3.562	13.241	11.305
Contribuição social a pagar	(17)	630	5.036	4.034
Tributos Diferidos (*)	23.745	18.280	39.595	34.458
PIS, Cofins e Fundo de Investimento Social - Finsocial	30.558	2.862	5.349	7.040
Impostos parcelados (**)	60	410	33.080	2.524
Outros impostos e contribuições	57.022	27.933	98.134	61.126
Circulante	13.053	8.550	36.904	25.385
Não circulante	43.969	19.383	61.230	35.741

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

Os valores do parcelamento são compostos como segue:

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Imposto de renda e contribuição social diferidos	23.306	17.484	36.370	30.208
PIS, Cofins sobre receitas diferidas	439	796	3.225	4.250
	23.745	18.280	39.595	34.458

(\*\*) Composto substancialmente pelo Programa de Parcelamento de Tributos Federais referente à Lei nº 11.941/09, já que os débitos anteriormente parcelados foram reparcelsados nesse programa.

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Imposto de renda	8.401	108	8.401	108
Contribuição social	3.006	-	3.006	-
PIS	3.706	998	4.134	998
Cofins	14.943	-	16.867	-
Outros	502	1.083	672	1.418
	30.558	2.189	33.080	2.524
Circulante	10.342	1.094	11.462	1.256
Não circulante	20.216	1.095	21.618	1.268

**Programa de Parcelamento de Tributos Federais - Lei nº 11.941/09:** 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", 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 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. Não há garantias prestadas ou bens arrolados relacionados aos valores envolvidos no parcelamento.

## 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:

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Não circulante:				
PIS e Cofins (ii)	-	15.227	-	18.927
Corella (i)	22.592	22.310	22.592	22.310
Trabalhistas	2	2	411	411
Outros (iii)	317	1.266	732	2.502
	22.911	38.805	23.735	44.150
Ativo registrado decorrente da possibilidade de recompra da participação da Corella (i)	(10.276)	(9.994)	(10.276)	(9.994)
Depósitos judiciais:				
Fiscais e Trabalhistas	-	(701)	-	(701)
	(10.276)	(10.695)	(10.276)	(10.695)
	12.635	28.110	13.459	33.455

b) Resumo dos principais processos: **Cíveis:** (i) A Companhia é ré em ação ordinária que objetiva a aplicação de cláusula de recompra da participação do autor no SCBRI, equivalente a 3,58% desse empreendimento. A Companhia classifica a probabilidade de perda como provável. Em 31 de dezembro de 2013 a Companhia, totaliza uma provisão de R\$ 22.592 (R\$ 22.310 em 31 de dezembro de 2012). O processo aguarda julgamento na 2ª Instância da esfera judicial. **Tributários:** (ii) A Companhia é ré em autuações relacionadas com a falta de recolhimento das contribuições ao PIS e à COFINS sobre a receita de aluguel em períodos anteriores a 1998. Em 31 de dezembro de 2013, a companhia aderiu ao REFIS reclassificando o saldo para conta de Impostos parcelados conforme nota explicativa nº 14. (iii) Referem-se a provisões diversas constituídas para fazer face a potenciais perdas com impostos e contribuições como PIS, COFINS, imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, que perfazem em 31 de dezembro de 2013, na controladora, o montante total de R\$ 317 (R\$ 1.266 em 31 de dezembro de 2012) e, no consolidado, de R\$ 732 (R\$ 2.502 em 31 de dezembro de 2012). **Trabalhistas:** A Companhia e suas investidas são rées em diversos processos trabalhistas, movidos por ex-empregados e por funcionários de empresas terceirizadas, nos quais figuram como responsável solidária. O total envolvido nos processos é de aproximadamente R\$ 2.479 (R\$ 2.681 em 31 de dezembro de 2012), cuja probabilidade de perda é considerada como provável pelos assessores jurídicos da Companhia. Para os casos em que a probabilidade de perda é provável, foi constituída provisão, em 31 de dezembro de 2013, de R\$ 2 na controladora (R\$ 2 em 31 de dezembro de 2012) e R\$ 411 no consolidado (R\$ 411 em 31 de dezembro de 2012). **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 "possible" risco de perda. Em 31 de dezembro de 2013, os valores estimados de perda em processos tributários totalizam na controladora R\$ 41.941 (R\$ 100.704 em 31 de dezembro de 2012), no consolidado R\$ 46.172 (R\$ 104.106 em 31 de dezembro de 2012), em processos cíveis na controladora R\$ 22 (R\$ 610 em 31 de dezembro de 2012), no consolidado R\$ 3.020 (R\$ 1.398 em 31 de dezembro de 2012) e processos indenizatórios na controladora R\$ 3.018 (R\$ 3.178 em 31 de dezembro de 2012) e no consolidado R\$ 4.925 (R\$ 4.118 em 31 de dezembro de 2012). **Movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis:** A seguir apresentamos um demonstrativo da movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis:

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Saldo inicial	28.110	15.665	33.455	20.330
Provisões líquidas de reversões	(16.285)	12.144	(20.974)	12.715
Encargos financeiros	810	301	978	410
Saldo final	12.635	28.110	13.459	33.455

## 16. OUTRAS CONTAS A PAGAR

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Retenções contratuais (a)	-	-	19.431	19.516
Aquisição do terreno São José Rio Preto (b)	-	-	4.980	-
Aquisição do terreno Nova Lima BH (c)	718	-	718	-
Aquisição participação Outlet (d)	-	-	13.280	-
Recompra pontão	435	-	5.267	-
Resposta contratual Co-part Previ	-	-	-	-
Outras contas a pagar	8.245	3.983	14.384	8.175
	9.398	3.983	58.495	27.691
Circulante	9.305	3.485	24.453	7.488
Não circulante	93	498	34.042	20.203

(a) Retenção para indenizações após a venda do Shopping Center Iguatemi Rio. (b) Refere-se ao contrato de permuta do terreno destinado para a construção de um empreendimento em São José do Rio Preto. (c) Refere-se ao contrato de permuta do terreno destinado para a construção de um empreendimento em Minas Gerais. (d) Saldo remanescente do contas a pagar, referente a aquisição da fração de 41,00% do Outlet Premium em Novo Hamburgo - RS. Este saldo é atualizado pelo IPCA (IBGE), com liquidação prevista para 30 de junho de 2015.

## 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 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 monitorado pela Administração da Companhia. Os procedimentos de lesouraria 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:

	31.12.2013		31.12.2012	
	Valor justo através do resultado	Passivos ao custo amortizável	Valor justo através do resultado	Passivos ao custo amortizável
Ativo				
Títulos disponíveis para negociação	1.017.783	-	1.017.783	924.776
Contas a Receber	-	113.266	-	79.043
Outras Contas a Receber	-	95.639	-	23.588
Empréstimos a Receber	-	2.346	-	4.733
Créditos com Outras Partes Relacionadas	-	107.433	-	108.096
Desapropriações a Receber	-	-	1.402	1.402
Total	1.017.783	318.684	1.336.467	924.776
Passivos				
Obrigações Trabalhistas	-	21.836	-	20.477
Fornecedores	-	29.442	-	12.223
Empréstimos e financiamentos	-	789.794	-	719.190
Debêntures e encargos	-	1.183.043	-	778.519
Dividendo Mínimo Obrigatório a Distribuir	-	44.873	-	64.731
Outras Contas a Pagar	-	58.495	-	27.691
Total	-	2.127.483	-	1.622.831

**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: **a) 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 crédito 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 (movel, 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. **b) 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. **c) 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 beneficiários das outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. A posição financeira líquida corresponde ao total de caixa e equivalentes de caixa subtraído do montante de empréstimos, financiamentos e debêntures de curto e longo prazos.

	31.12.2013	31.12.2012
Caixa, equivalentes de caixa e aplicação financeira	1.057.145	929.742
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(1.972.837)	(1.497.709)
Posição Financeira Líquida	(915.692)	(567.967)
Patrimônio líquido	2.317.533	1.777.501

**d) 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 custos como requerido de mínimos dos impactos em seus negócios. **e) 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. **f) 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

Fator de risco	Instrumento financeiro	Risco	Provável	Possível	Remoto
Premissas			9,77%	12,21%	14,66%
Santander	"Swap" de taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	89	81	73

**Fator de risco**

	Instrumento financeiro	Risco	Provável	Possível	Remoto
Premissas			9,77%	12,21%	14,66%
Itaú BBA	"Swap" de taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	-5.730	-8.858	-11.967

**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 2013, 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 31/12/2013 foi 0%, esta mesma taxa foi mantida nos demais cenários. Em 31 de dezembro de 2013, 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 nos 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 financeiras estão apresentados na Nota 3. Os efeitos de exposição a taxa de juros, nos cenários de sensibilidade estimados pela Companhia, estão demonstrados nas tabelas a seguir:

Operação	Risco individual	Controladora					Consolidado				
		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											
Dividas em CDI	Manutenção CDI	196.511	561.635	485.421	647.098	1.890.665	207.399	596.380	532.619	857.371	2.193.769
Dividas em TR	Manutenção TR	21.784	37.604	25.083	10.979	95.450	21.784	37.604	25.083	10.979	95.450
Dividas em TJLP	Manutenção TJLP	42.794	76.768	18.779	-	137.441	116.235				



**Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**  
Companhia Aberta de Capital Autorizado  
CNPJ nº 51.218.147/0001-93 - NIRE 35.300.095.618

**IGUATEMI**  
Empresa de Shopping Centers SA



## Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013

é de 365 dias contados desta data. Para fins de consolidação das informações trimestrais estão apresentadas na rubrica "Ações em tesouraria" no patrimônio líquido. Em 31 de dezembro de 2013, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$ 19.494, dividido em 852.800 ações ordinárias. O preço de mercado dessas ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2013 era de R\$ 19.017 (R\$ 5.056 em 31 de dezembro de 2012), sendo R\$ 22,30 por ação (R\$ 27,24 em 31 de dezembro de 2012). **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 capital 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 remanesce 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. Segue abaixo, demonstrativo da apuração dos dividendos do exercício:

Lucro do exercício	184.632
Reserva Legal	9.232
Base para dividendos	175.400
Dividendos mínimos	43.850

### 21. LUCRO POR AÇÃO

	31.12.2013	31.12.2012
Lucro básico por ação das operações (em R\$)	1,05	1,70
Lucro diluído por ação das operações (em R\$)	1,04	1,69

**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:

	31.12.2013	31.12.2012
Lucro do exercício atribuível aos proprietários da Companhia e utilizado na apuração do lucro básico por ação	184.632	268.245
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro básico por ação	176.155.983	158.167.094

**b) Lucro diluído por ação:** O lucro utilizado na apuração do lucro por ação diluído é o seguinte:

	31.12.2013	31.12.2012
Lucro utilizado na apuração do lucro básico e diluído por ação	184.632	268.245

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:

	31.12.2013	31.12.2012
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	176.155.983	158.167.094
Quantidade média ponderada das opções de empregados	1.210.906	868.915
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro diluído por ação	177.366.889	159.036.009

### 22. SEGUROS

Em 31 de Dezembro de 2013, 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\$ 295.000 relativos aos danos materiais; e R\$ 194.764 relativo a lucros cessantes. O período de cobertura estende-se até 28 de setembro de 2014.

Locais segurados	Danos Materiais	Lucros Cessantes	Total
Shopping Center Praia de Belas	248.393	63.164	311.557
Shopping Center Iguatemi São Paulo e Torres	300.937	194.764	495.702
Shopping Center Iguatemi São Carlos	67.528	10.525	78.054
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre	182.145	103.512	285.657
Shopping Center Iguatemi Campinas	295.107	110.536	405.643
Power Center	17.675	4.317	21.992
Iguatemi Empresa de Shopping Centers Ltda.	7.117	-	7.117
Shopping Center Iguatemi Florianópolis	169.509	37.648	207.157
Market Place Shopping Center	164.025	57.058	221.084
Market Place - Tower I	65.163	15.048	80.212
Market Place - Tower II	59.362	15.048	74.410
Shopping Center Galleria	111.315	32.254	143.569
Shopping Center Iguatemi Brasília	179.268	62.601	241.869
Shopping Center Iguatemi Alphaville	201.968	48.102	250.070
Shopping Center Esplanada	75.081	34.670	109.751
Shopping Center Iguatemi JK	288.720	88.947	377.667
Outlet Novo Hamburgo	80.000	12.491	92.491
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto	173.083	33.701	206.785
Shopping Center Iguatemi Esplanada	274.973	38.892	313.865

**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 2014. A importância segurada terá o valor máximo de indenização de R\$ 10 milhões e pode ser dividida em: (i) shopping centers; (ii) objetos pessoais de empregados; (iii) responsabilidade civil do empregador; (iv) riscos contingentes de veículos; (v) danos ao conteúdo das lojas; (vi) falha profissional da área médica (sublimite de R\$ 1.000); (vii) 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); e (viii) danos morais para todas as coberturas.

### 23. RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A Companhia tem participação em diversos shopping centers, cuja receita de aluguéis, estacionamentos e serviços está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Shopping Center Iguatemi São Paulo	78.276	73.728	94.863	89.241
Shopping Center Iguatemi Campinas	64.353	58.386	64.486	58.386
Market Place Shopping Center	-	-	46.017	44.241
Market Place Tower	-	-	28.399	26.029
Shopping Center Iguatemi São Carlos	4.100	3.337	4.100	3.337
Shopping Center Boulevard Rio Iguatemi	-	2.172	-	9.233
Shopping Center Iguatemi Brasília	27.507	25.648	27.507	25.648
Praia de Belas Shopping Center	15.934	14.655	17.389	14.655
Shopping Center Iguatemi Caxias	1.835	1.649	1.835	1.649
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre	-	-	29.214	27.151
Shopping Center Iguatemi Florianópolis	-	-	8.829	8.575
Shopping Center Galleria	-	-	17.472	10.410
Esplanada Shopping Center	-	-	17.001	15.069
Shopping Center Iguatemi Alphaville	-	-	28.485	27.643
Outlet Platinum Novo Hamburgo	-	-	738	-
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	5.545	-
Shopping Center Iguatemi Esplanada	-	-	3.544	-
Total das receitas de aluguéis e estacionamentos	192.005	179.575	395.424	361.267
Receita de outros serviços	14.558	14.857	74.394	65.786
Receita bruta de aluguéis e serviços	206.563	194.432	469.818	427.053
Impostos e contribuições	(17.992)	(17.943)	(34.323)	(28.374)
Outras deduções	(2.638)	(3.014)	(16.626)	(16.159)
	(20.630)	(20.957)	(50.949)	(44.533)
Receita líquida de aluguéis e serviços	185.933	173.475	418.869	382.520

### 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:

	31.12.2013			31.12.2012		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	17.429	8.875	26.304	14.274	8.221	22.495
Pessoal	15.955	24.455	40.410	12.396	28.968	41.364
Remuneração baseado em ações	-	8.559	8.559	-	10.339	10.339
Serviços de terceiros	7.877	14.179	22.056	6.544	11.269	17.813
Fundo de promoção	4.435	-	4.435	4.513	-	4.513
Estacionamento	12.550	-	12.550	12.182	-	12.182
Outros	13.992	15.289	29.281	12.905	16.531	29.436
	72.238	71.357	143.595	62.814	75.328	138.142

### Composição do Conselho de Administração

<b>Carlos Francisco Ribeiro Jereissati</b> Presidente			
<b>Carlos Jereissati</b> Conselheiro	<b>Pedro Jereissati</b> Conselheiro	<b>Sidnei Nunes</b> Conselheiro	<b>Sergio Bernstein</b> Conselheiro
<b>Fernando Magalhães Portella</b> Conselheiro Independente	<b>Rossano Maranhão Pinto</b> Conselheiro Independente	<b>Sônia Nunes da Rocha Pires Fagundes</b> Conselheira Independente	

### Composição do Conselho Fiscal

<b>Aparecido Carlos Correia Galdino</b> Conselheiro Fiscal	<b>Jussara Machado Serra</b> Conselheira Fiscal	<b>Jorge Moyses Dib Filho</b> Conselheiro Fiscal
<b>Rui Ortiz de Siqueira</b> Conselheiro Fiscal Suplente	<b>Roberto Schneider</b> Conselheiro Fiscal Suplente	<b>Flavia Silva Fialho Rebelo</b> Conselheira Fiscal Suplente

### Parecer do Conselho Fiscal

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 e 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 2013 e, portanto, recomenda sua aprovação na Assembleia Geral Ordinária dos acionistas.

### Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

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 2013 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**  
A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pela International Accounting Standards Board - IASB, e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que dela 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 individuais**  
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. em 31 de dezembro de 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

**Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas**  
Em nossa opinião as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição

### b) Consolidado

	31.12.2013			31.12.2012		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	36.302	10.770	47.072	28.857	8.784	37.641
Pessoal	28.001	28.953	56.954	23.614	30.812	54.426
Remuneração baseado em ações	-	8.559	8.559	-	10.339	10.339
Serviços de terceiros	6.885	23.784	30.669	5.908	15.704	21.612
Fundo de promoção	7.526	-	7.526	7.265	-	7.265
Estacionamento	21.566	-	21.566	22.802	-	22.802
Outros	18.333	21.331	39.664	16.631	14.838	31.469
	118.613	93.397	212.010	105.077	80.477	185.554

### 25. RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro está representado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Receitas financeiras:				
Juros ativos	7.281	2.800	9.715	5.289
Variações monetárias e cambiais ativas	1.256	919	9.387	5.788
Rendimentos de aplicações financeiras	73.473	67.283	91.820	76.126
Outras receitas financeiras	942	1.229	942	1.625
	82.952	72.231	111.864	88.827
Despesas financeiras:				
Juros passivos	(42.313)	(34.023)	(64.974)	(55.076)
Variações monetárias e cambiais passivas	(162)	(314)	(1.080)	(691)
Atualização de provisão para contingências	(263)	(301)	(301)	(409)
Encargos de debêntures	(99.864)	(70.501)	(100.675)	(71.288)
Impostos e taxas	(109)	(65)	(497)	(149)
Outras despesas financeiras	(5.853)	(8.163)	(8.349)	(10.617)
	(148.564)	(113.367)	(175.876)	(138.230)

### 26. OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Outras receitas operacionais:				
Receita na revenda de ponto	7.100	8.934	12.324	16.065
Ganho na alienação de imóveis (*)	467	-	41.036	153.386
Taxas e multas contratuais	2.222	1.860	3.748	3.489
Outras	3.350	2.243	4.016	5.841
	13.139	13.037	61.124	178.781
Outras despesas operacionais:				
Custo na revenda de ponto	-	-	(3.337)	(16.498)
Outras	-	(14.534)	(3.337)	(16.498)
	-	(14.534)	(3.337)	(16.498)

### 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 período findo em 31 de dezembro de 2013, a contribuição da Companhia atingiu o montante de R\$ 592 (R\$ 1.228 em 31 de dezembro de 2012). **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 15 de abril de 2013, o valor pago aos empregados elegíveis foi de aproximadamente R\$ 8.204. 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 2007:** Em 22 de março de 2007, o Conselho de Administração aprovou as condições específicas do Programa de Opções de Compra de Ações para o ano de 2007 ("Programa 2007"). 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 2007, na data de outorga, é de R\$ 13,50 por ação, correspondente ao preço de emissão da ação na oferta pública inicial de nossas ações na BM&FBOVESPA, ao qual foi aplicado um desconto de 10%, nos termos do Programa 2007. 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 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