

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Companhia Aberta de Capital Autorizado  
CNPJ nº 51.218.147/0001-93 - NIRE 35.300.095.618  
Rua Angelina Maffei Vita, 200, 9º andar, São Paulo, SP



## Relatório da Administração

### MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos o ano de 2012 com excelentes resultados. **Pelo quinto ano consecutivo atingimos nosso guidance de crescimento.** Superamos nosso guidance de EBITDA, atingindo R\$ 297,6 milhões, com margem de 72,5% e atingimos o limite inferior do guidance de receita líquida, com R\$ 410,5 milhões, mesmo considerando que o Boulevard Rio Iguatemi, vendido no 3T12, deixou de contribuir para a receita consolidada da Companhia. O lucro líquido atingiu R\$ 268,3 milhões em 2012, 76,5% acima do mesmo período em 2011.

Estamos muito satisfeitos com a performance do nossos shoppings. Mesmo considerando um período de modesto crescimento na economia brasileira, todos nossos indicadores demonstraram forte desempenho, refletindo a qualidade e resiliência do nosso portfólio.

**Nos nossos shoppings em operação,** continuamos crescendo vendas e receitas de forma acelerada. Em 2012, obtivemos **vendas recordes de R\$ 8,3 bilhões** e no ano, 12,5% acima do ano anterior. A maturação do Iguatemi Alphaville, assim como o início da operação do JK Iguatemi, um marco para a companhia e para a indústria de shoppings centers no Brasil, foram os principais propulsores deste crescimento, mais que compensando a perda de vendas associada à venda do Shopping Boulevard Rio Iguatemi.

No quarto trimestre de 2012, as vendas mesmas lojas (SSS) e mesma área (SAS) apresentaram crescimento de 8,0% e 8,1% respectivamente (7,9% e 8,1% no acumulado de 2012). As vendas mesmas áreas novamente cresceram acima das vendas mesmas lojas indicando que as novas operações que entraram nos shoppings tiveram vendas melhores que as operações que foram substituídas. fruto do excelente trabalho da nossa área de Mix e Comercial que substituíram em 2012 aproximadamente 105 lojas dos shoppings em operação, trazendo diferencial e inovação para nossos empreendimentos. No trimestre, os shoppings que apresentaram maior crescimento de vendas foram o Iguatemi Alphaville, o Iguatemi Brasília e o Shopping Center Esplanada (em Sorocaba). Nesse trimestre, os aluguéis mesmas lojas (SSR) e os aluguéis mesma área (SAR) cresceram 8,8% e 9,4% respectivamente (8,6% e 9,8% no acumulado de 2012), e a inadimplência caiu 0,6 p.p., fechando o ano de 2012 em 1,6%. Em termos de resultados, o NOI do nosso portfólio cresceu 18,1% em relação a 2011, impactado positivamente pelo aumento dos aluguéis descrito e pela inauguração do JK Iguatemi, que mais que compensou a saída do Boulevard Rio Iguatemi no ano.

Entregamos dois projetos em 2012: **inauguramos o Shopping JK Iguatemi em junho**, com enorme repercussão na mídia local e internacional. O projeto inovador trouxe 23 marcas internacionais inéditas para o Brasil e 21 marcas nacionais exclusivas em operação, e logo se tornou um marco arquitetônico para a cidade de São Paulo e sinônimo de luxo, moda, lazer e gastronomia. Com resultados operacionais muito fortes, o JK Iguatemi superou as expectativas e nos levou a aumentar o guidance de NOI para o primeiro ano de operação do shopping em 10%, para R\$ 66 milhões.

**Também inauguramos a expansão do Shopping Galleria, em setembro**, na cidade de Campinas, interior do Estado de São Paulo. A expansão conta com 52 lojas, dentre elas C&A, Le Lis Blanc, Bo.Bô, Noir, John John, Livraria da Vila, Pobre Juan, Maremonti e Schutz. Desde nossa aquisição em 2007, o Galleria tem apresentado crescimento médio de vendas de aproximadamente 23% ao ano, elevando nossas receitas em aproximadamente 29% ao ano. Acreditamos que a expansão dará um impulso importante para continuarmos o ciclo de crescimento de vendas e receitas do empreendimento.

Como evento subsequente e em linha com nossa estratégia de sempre buscar diferenciais para nossos empreendimentos, inauguramos o teatro Iguatemi Campinas, no Shopping Iguatemi Campinas em março de 2013. Com 2,4 mil m² e capacidade para receber 515 pessoas, o teatro está pronto para oferecer à cidade e à região o que há de mais moderno em tecnologia e instalações teatrais. Acreditamos que este tipo de investimento em cultura e arte adiciona ainda mais valor a nossa marca e é um dos pilares da nossa estratégia.

**Anunciamos as expansões dos Shoppings Iguatemi Campinas e Iguatemi Porto Alegre**, como parte da nossa estratégia de fortalecer os shoppings de maior relevância do nosso portfólio, criando propriedades com maior poder de atração e diferenciação. Acreditamos que essa relevância dá sustentabilidade ao contínuo crescimento da área do shopping e de sua rentabilidade por m².

A expansão do Iguatemi Campinas irá adicionar 19,9 mil m² de ABL ao shopping e irá criar um dos maiores complexos comerciais do Brasil, com uma área bruta comercial de 107,6 mil m² e 390 lojas após a expansão.

A expansão do Shopping Iguatemi Porto Alegre adicionará 20,4 mil m² de ABL para o shopping, assim com uma torre comercial com 10,7 mil m² para locação. Em relação a atividades de M&A, no 3T12, **vendemos o Shopping Boulevard Rio Iguatemi** e do seu terreno adjacente, avaliados em R\$ 300 milhões, resultando em um múltiplo de NOI de 18,3x. A venda do Shopping Boulevard Rio confirma nosso compromisso com a nossa estratégia, de manter o portfólio da companhia focado em empreendimentos voltados para um segmento de renda mais resiliente. Em dezembro, **adquirimos 5% do Shopping Center Iguatemi São Carlos**, elevando nossa participação para 50%. Pela aquisição, a Iguatemi pagou um múltiplo de 10,4x o NOI estimado para 2013. Esta aquisição reforça nossa estratégia de aumentar nossa participação nos shoppings que já fazem parte do nosso portfólio o que aumenta nossas receitas e gera uma diluição nas despesas.

**Nos projetos em desenvolvimento, a comercialização continua avançando.**

Para os shoppings com inauguração em 2013, a comercialização encontra-se praticamente concluída: o % já comercializado do Iguatemi Ribeirão é de 90%, o do Iguatemi Esplanada é de 80%. Firmamos contratos com marcas como Livraria Cultura, Cinépolis, Bodytech, Etna, Topshop, C&A, Riachuelo, Le Lis Blanc, John John, Bo.Bô, Noir, Arezzo, Schutz, Coach, MAC, Osklen, entre diversas outras.

Para os shoppings com inaugurações em 2014, a comercialização já está bastante adiantada: A expansão do shopping Praia de Belas está 90% comercializada e o Iguatemi Rio Preto já conta com 60% da área comercializada.

Segundo a estratégia da Companhia de desenvolver **grandes complexos comerciais**, estamos anexando o Shopping Iguatemi Esplanada (em desenvolvimento) ao Shopping Esplanada, já existente em Sorocaba/Votorantim. O projeto prevê passarelas conectando os dois shoppings, criando uma sinergia muito grande entre os dois e um complexo de 67,2 mil m² de ABL. Com o intuito de manter o alinhamento e governança entre os empreendimentos e possibilitar a gestão como um único complexo, assumimos a administração do Shopping Esplanada em abril e vendemos em dezembro 34,3% do Shopping Iguatemi Esplanada à Previ, nosso principal sócio no Shopping Esplanada, gerando um resultado operacional de R\$ 12,5 milhões. Ainda em Sorocaba, **entregamos o guidance de permuta de VGV para o ano** quando permutamos a construção de duas torres comerciais no Shopping Iguatemi Esplanada no valor mínimo de R\$ 24,3 milhões. No 4T12, recebemos R\$ 3,1 milhões adicionais pela comercialização da primeira torre que já está 100% comercializada acima da tabela inicialmente estabelecida, demonstrando o potencial da região e o poder de atração deste complexo.

**Em relação a captações e financiamentos**, no início do ano concluímos a 3ª Emissão de Debêntures da Companhia, no valor de R\$ 300 milhões, com taxa de CDI + 1,0% a.a. e amortização no 5º e 6º ano. No segundo semestre, renegociamos alguns créditos imobiliários indexados em TR, reduzindo em média o spread em 200 pbs. Ao longo do ano, conseguimos alongar nossa dívida e diminuir o custo de captação.

Começamos 2013 nos preparando para o crescimento futuro. Em fevereiro, **concluímos a 4ª Emissão de Debêntures** da companhia no valor total de R\$ 450 milhões, sendo a 1ª série de R\$ 400 milhões, com taxa de CDI + 0,82% a.a. com amortização no 6º e 7º ano e a 2ª série de R\$ 50 milhões, com taxa de IPCA + 4,31% a.a. com amortização no 8º ano. Durante este processo, a agência Fitch Ratings reiterou o rating de crédito corporativo de "AA-(Bra)" atribuído em escala nacional Brasil, divulgado pela agência em dezembro.

Em relação ao mercado de capitais, realizamos em outubro o desdobramento das ações Iguatemi (IGTA3) na proporção de 2 ações para cada 1 ação, com o intuito de aumentar o volume de negócios diários. Em 2012, as ações IGTA3 valorizaram +58,7%, versus +7,4% do Ibovespa, mostrando-se excelente veículo de investimento, comprovando a resiliência do portfólio e a qualidade do crescimento da empresa.

Reiteramos nosso **guidance de crescimento de receita líquida entre 15% e 20%**, com **margem EBITDA entre 70% e 72% para 2013**. Acreditamos que continuaremos crescendo nossos indicadores, através do fortalecimento do portfólio em operação, da inauguração das novas áreas em desenvolvimento e da maturação dos greenfields já inaugurados (JK Iguatemi, Iguatemi Alphaville e Iguatemi Brasília).

Reiteramos nosso **guidance de longo prazo**: EBITDA entre R\$ 450 - R\$ 500 milhões em 2014. Esse guidance de longo prazo está calcado na estratégia da companhia: de entregar as melhores propriedades nos melhores mercados.

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

Reiteramos nosso **guidance de permutas de VGV** para construção de torres comerciais em nossos empreendimentos. Esperamos entregar **entre R\$ 20 a 30 milhões por ano** (até 2014) em função destas permutas.

Entramos em 2013 com otimismo e nos preparando para o crescimento e para as oportunidades que enxergamos para os próximos anos.

**Carlos Jerjeissati Filho**  
CEO da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

### PRINCIPAIS INDICADORES

Indicadores financeiros	4T12	4T11	Var.	2012	2011	Var.
Receita Bruta (R\$ mil)	131.814	106.862	23,3%	462.634	369.502	25,2%
Receita Líquida (R\$ mil)	118.477	95.231	24,4%	410.521	329.522	24,6%
EBITDA (R\$ mil)	97.332	70.888	37,3%	405.761	235.024	72,6%
EBITDA Ajustado (R\$ mil) <sup>1</sup>	97.332	70.888	37,3%	297.556	235.024	26,6%
Margem EBITDA Ajustada <sup>1</sup>	82,2%	74,4%	7,7 p.p.	72,5%	71,3%	1,2 p.p.
FFO (R\$ mil)	64.690	54.914	17,8%	308.975	177.726	73,8%
Margem FFO	54,6%	57,7%	-3,1 p.p.	75,3%	53,9%	21,3 p.p.
Lucro Líquido	53.096	46.772	13,5%	268.308	151.995	76,5%

<sup>1</sup> Ebitda e margem Ebitda Ajustados para a Venda do Shopping Boulevard Rio Iguatemi, conforme demonstrado na seção "EBITDA".

Indicadores de Performance	4T12	4T11	Var.	2012	2011	Var.
ABL Total (m²)	490.874	473.804	3,6%	490.874	473.804	3,6%
ABL Própria (m²)	282.040	277.647	1,6%	282.040	277.647	1,6%
ABL Própria Média (m²)	281.491	272.779	3,2%	279.844	257.538	8,7%
ABL Total Shopping	456.919	440.255	3,8%	456.919	440.255	3,8%
ABL Própria Shopping	249.395	245.993	1,4%	249.395	245.993	1,4%
Total Shoppings	13	13	0,0%	13	13	0,0%
Vendas Totais (R\$ mil)	2.553.032	2.321.075	10,0%	8.280.358	7.363.285	12,5%
Vendas mesmas lojas (R\$ /m²/mês)	1.605	1.486	8,0%	1.300	1.205	7,9%
Vendas mesma área (R\$ /m²/mês)	1.510	1.397	8,1%	1.277	1.181	8,1%
Aluguéis mesmas lojas (R\$ /m²/mês)	135	124	8,8%	102	93	9,6%
Aluguéis mesma área (R\$ /m²/mês)	134	123	9,4%	112	102	9,8%
Custo de Ocupação (% das vendas)	10,6%	10,1%	0,5 p.p.	10,7%	10,5%	0,2 p.p.
Taxa de Ocupação	96,1%	96,9%	-0,8 p.p.	96,1%	97,0%	-0,9 p.p.
Inadimplência	0,90%	2,6%	-1,7 p.p.	1,6%	2,2%	-0,6 p.p.

### PORTFÓLIO IGUATEMI

Shopping Center	Participação Iguatemi	ABL total (m²)	ABL Iguatemi	Quantidade Lojas	Vagas Estacionamento
Iguatemi São Paulo	57,75%	42.104	24.315	303	2.430
JK Iguatemi	50,00%	35.293	17.647	211	1.681
Market Place	100,00%	26.927	26.927	160	1.998
Iguatemi Alphaville	78,00%	30.822	24.041	181	1.690
Iguatemi Campinas	70,00%	54.075	37.853	265	3.980
Boulevard <sup>1</sup>	77,00%	32.066	24.691	4	-
Galleria	50,00%	33.236	16.618	192	1.996
Esplanada	38,00%	27.663	10.512	161	1.950
Iguatemi São Carlos	50,00%	19.035	9.518	75	922
Iguatemi Brasília	64,00%	31.822	20.366	166	2.673
Iguatemi Porto Alegre	36,00%	39.306	14.150	273	2.400
Praia de Belas <sup>2</sup>	37,80%	30.081	11.371	187	1.370
Iguatemi Caxias	8,40%	30.324	136	2.547	2.003
Iguatemi Florianópolis	30,00%	20.487	6.146	155	918
Área proprietária <sup>3</sup>	100,00%	3.678	3.678	-	-
<b>Subtotal varejo</b>	<b>54,80%</b>	<b>456.919</b>	<b>250.379</b>	<b>2.469</b>	<b>26.011</b>
Market Place Torre I	100,00%	15.685	15.685	-	-
Market Place Torre II	100,00%	13.395	13.395	-	-
Torre Iguatemi São Paulo	<b>57,75%</b>	<b>4.469</b>	<b>2.581</b>	-	-
<b>Subtotal comercial</b>	<b>94,37%</b>	<b>33.549</b>	<b>31.661</b>	-	-
<b>Total</b>	<b>57,50%</b>	<b>490.468</b>	<b>282.040</b>	-	-

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

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

<sup>3</sup> Possuímos 37,5% do shopping (27,7 mil m²) e 47,8% da expansão (1,1 mil m²)

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

### DESEMPENHO OPERACIONAL

Shopping Center	Receita 4T12	4T12 NOI	Mg. %	Receita 4T11	4T11 NOI	Mg. %	Var NOI
Iguatemi São Paulo	47.997	45.067	93,9%	46.259	41.258	89,2%	9,2%
Market Place	13.030	13.881	106,5%	12.504	12.058	96,4%	15,1%
Torre Market Place	6.731	6.614	98,3%	6.283	6.271	99,8%	5,5%
Iguatemi Campinas	28.411	31.172	109,7%	23.481	23.013	98,0%	35,5%
Iguatemi São Carlos	2.357	2.064	87,6%	2.233	2.077	93,0%	-0,6%
Boulevard Rio	-	-	N/A	6.808	6.258	91,9%	N/A
Praia de Belas	12.191	10.859	89,1%	11.080	9.507	85,8%	14,2%
Galleria	7.814	7.073	90,5%	5.261	4.522	86,0%	56,4%
Iguatemi Porto Alegre	22.589	21.879	96,9%	21.329	19.330	90,6%	13,2%
Iguatemi Florianópolis	8.722	9.004	103,2%	8.059	7.115	88,3%	26,5%
Iguatemi Caxias	7.532	6.989	92,8%	4.736	4.798	101,3%	45,7%
Esplanada	12.424	10.774	86,7%	11.095	10.018	90,3%	7,5%
Iguatemi Brasília	13.982	12.539	89,7%	13.325	12.123	91,0%	3,4%
Iguatemi Alphaville	10.487	10.615	101,2%	10.253	7.757	75,7%	36,8%
JK Iguatemi	27.402	19.906	72,6%	-	-	N/A	N/A
<b>Total</b>	<b>221.667</b>	<b>208.438</b>	<b>94,0%</b>	<b>182.706</b>	<b>166.105</b>	<b>90,9%</b>	<b>25,5%</b>

Shopping Center	Receita 2012	2012 NOI	Mg. %	Receita 2011	2011 NOI	Mg. %	Var NOI
Iguatemi São Paulo	159.002	143.745	90,4%	146.568	134.447	91,7%	6,9%
Market Place	44.281	42.095	95,1%	40.942	36.195	88,4%	16,3%
Torre Market Place	26.345	26.157	99,3%	24.170	24.036	99,4%	8,8%
Iguatemi Campinas	84.249	79.148	93,9%	73.947	69.435	93,9%	14,0%
Iguatemi São Carlos	7.340	5.689	77,5%	6.686	5.196	77,7%	9,5%
Boulevard Rio	12.926	8.736	67,6%	21.531	16.546	76,8%	N/A
Praia de Belas	39.066	33.227	85,1%	36.395	29.451	80,9%	12,8%
Galleria	21.261	16.092	75,7%	16.677	13.200	79,2%	21,9%
Iguatemi Porto Alegre	74.444	71.171	95,6%	69.928	65.441	93,6%	8,8%
Iguatemi Florianópolis	28.873	28.177	97,6%	26.749	24.135	90,2%	16,7%
Iguatemi Caxias	24.306	22.184	91,3%	18.744	17.621	94,0%	25,9%
Esplanada	39.680	35.358	89,1%	35.177	29.389	83,5%	20,3%
Iguatemi Brasília	46.272	39.949	86,3%	43.340	37.954	87,6%	5,3%
Iguatemi Alphaville	35.450	31.435	88,7%	24.132	19.603	81,2%	60,4%
JK Iguatemi	51.017	33.918	66,5%	-	-	N/A	N/A
<b>Total</b>	<b>694.513</b>	<b>617.083</b>	<b>88,9%</b>	<b>584.986</b>	<b>522.649</b>	<b>89,3%</b>	<b>18,1%</b>

### NOI e Margem NOI

O NOI dos shoppings em operação atingiu R\$ 208,4 milhões, com margem NOI de 94,0% no quarto trimestre de 2012, apresentando crescimento de 25,5% em relação ao mesmo período de 2011.

Este aumento se deve, principalmente, pelo aumento das receitas de aluguel e estacionamento em quase todos os shoppings da companhia.

- Os shoppings Market Place, Iguatemi Campinas, Iguatemi Florianópolis e Iguatemi Alphaville apresentam margem NOI acima de 100% em função da revenda de pontos comerciais no 4T12
- O Galleria apresenta crescimento expressivo em função da inauguração da expansão em setembro de 2012
- Shopping Boulevard Rio Iguatemi foi vendido em julho de 2012, o que explica a variação negativa
- Shopping JK Iguatemi inaugurado em junho de 2012
- Importante ressaltar a resiliência do NOI do Iguatemi São Paulo, que mesmo com a inauguração do JK Iguatemi, apresentou crescimento de 9,2% no 4T12 e de 6,9% em 2012

No acumulado do ano, o NOI dos shoppings em operação atingiu R\$ 617,0 milhões, com margem NOI de 88,9%, apresentando crescimento de 18,1% em relação a 2011.

**Vendas e Aluguéis**

As vendas totais do 4T12 atingiram R\$ 2,5 bilhões representando um acréscimo de 10% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, as vendas em nossos shoppings totalizaram R\$ 8,3 bilhões, 12,5% acima das vendas de 2011.

As vendas totais cresceram mais do que as vendas mesmas lojas e mesmas áreas em função do início de operação do JK Iguatemi que mais do que compensou a "perda" das vendas do Iguatemi Boulevard Rio, que foi vendido no 3T12. Outros shoppings que contribuíram posit



A receita de aluguel no 4T12, composta por aluguel mínimo, aluguel percentual e locações temporárias teve crescimento de 17,9% em relação ao 4T11 e representou 64,6% da receita bruta total. No acumulado, a receita de aluguel totalizou R\$ 308,7 milhões, com crescimento de 20,4%.

Receita de Aluguel	4T12	4T11	%	2012	2011	%
Aluguel Mínimo	67.956	52.749	28,8%	254.471	210.318	21,0%
Aluguel Percentual	8.226	10.553	-22,1%	25.911	22.689	14,2%
Locações Temporárias	8.987	8.959	0,3%	28.294	23.454	20,6%
<b>Total</b>	<b>85.169</b>	<b>72.261</b>	<b>17,9%</b>	<b>308.676</b>	<b>256.461</b>	<b>20,4%</b>

O crescimento de 17,9% da receita de aluguel em relação ao 4T11, e de 20,4% no acumulado é explicado principalmente por:

- Aumento do aluguel mínimo de 28,8% no 4T12 e de 20,4% no acumulado em função (i) da inauguração do JK Iguatemi em junho de 2012, que mais do que compensou a redução de aluguel mínimo em função da venda do Boulevard Rio Iguatemi em julho de 2012, (ii) do escalonamento dos contratos de aluguel mínimo do Iguatemi Brasília e do Iguatemi Alphaville, (iii) das negociações com *leasing spreads* acima da inflação nas renovatórias e nos novos contratos de locação principalmente do Iguatemi Florianópolis e Iguatemi Campinas e (iv) do reajuste automático dos contratos pela inflação do período.
- Diminuição do aluguel percentual do 4T12 em 22,1%, em função da mudança de contabilização do aluguel percentual dos contratos de contribuição mínima no 4T11. Como mencionamos no release do 4T11, esta mudança na contabilização (reclassificação contábil entre receita de aluguel mínimo e de aluguel percentual) causou um aumento de 106% no aluguel percentual do 4T11 vs 4T10. No entanto, é importante mencionar que ao olharmos o ano de 2012 contra o ano de 2011, tivemos um crescimento de 14,2% no aluguel percentual.
- As vendas com locações temporárias mantiveram-se em linha com o quarto trimestre de 2011, principalmente em função do descasamento de contratos de merchandising em dezembro. Contudo, no acumulado, as receitas de locações temporárias cresceram 20,4% principalmente em função da inauguração do Iguatemi JK, que mais que compensou a perda de receitas de locações temporárias com a venda do Boulevard Rio Iguatemi, (ii) pela inauguração da expansão do Galleria e (iii) pelo crescimento das receitas de locações nos demais shoppings do portfólio.

A receita de estacionamento cresceu 26,4% em relação ao quarto trimestre de 2011, e 27,4% no acumulado de 2012, principalmente em função (i) do início da operação do Shopping JK Iguatemi que mais do que compensou a perda de receita de estacionamento em função da venda do Boulevard Rio Iguatemi, (ii) do crescimento do fluxo de veículos do Iguatemi Alphaville e Market Place, (iii) abertura da expansão do Shopping Center Galleria que aumentou o fluxo de veículos do shopping e (iv) do aumento das tarifas e do fluxo de veículos nos demais shoppings do portfólio.

A taxa de administração teve um crescimento de 16,0% em relação ao quarto trimestre de 2011, e um crescimento de 10,8% comparado ao ano anterior. Inauguração da expansão do Galleria e (iii) do crescimento dos shoppings existentes.

O aumento de outras receitas deve-se (i) principalmente ao início da amortização das luvas do JK Iguatemi que serão diferidas mensalmente durante o período dos contratos (5 anos) e (ii) do aumento na receita de corretagem relacionada à comercialização dos greenfields em andamento.

**DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES**  
No 4T12 as deduções e impostos somaram R\$ 13,3 milhões, 14,7% acima do 4T11. Este aumento deve-se basicamente à inauguração do JK Iguatemi e abertura da expansão do Galleria, refletindo o desconto de 15% do aluguel mínimo que é oferecido aos lojistas que inauguram suas lojas juntamente com o shopping. Este desconto é padrão em todos os *greenfields* da Iguatemi e é cedido aos lojistas durante os primeiros 12 meses de operação.  
No acumulado, as deduções, impostos e contribuições somaram R\$ 52,1 milhões, crescimento de 30,3% em relação ao mesmo período do ano passado.

**RECEITA LÍQUIDA**  
A receita líquida no quarto trimestre de 2012 foi de R\$ 118,5 milhões, crescimento de 24,4% sobre o mesmo trimestre de 2011. No acumulado do ano, a receita a Iguatemi totalizou R\$ 410,5 milhões, crescimento de 24,6% em relação a 2011.

(R\$ mil)	Custo 4T12	Despesa 4T12	Total 4T12	Custo 4T11	Despesa 4T11	Total 4T11	%
Remuneração baseada em ações	6.822	10.501	17.323	5.761	8.490	14.251	21,6%
Serviços de terceiros	2.270	3.520	5.790	3.375	6.851	10.226	-43,4%
Estacionamento	6.126	-	6.126	6.532	-	6.532	-6,2%
Fundo de promoção	2.307	-	2.307	1.738	-	1.738	32,7%
Outros	6.324	6.396	12.720	4.475	3.561	8.036	58,3%
<b>Sub-total</b>	<b>23.849</b>	<b>23.790</b>	<b>47.639</b>	<b>22.488</b>	<b>20.576</b>	<b>43.064</b>	<b>10,6%</b>
Depreciação e Amortização	8.893	2.701	11.594	7.395	747	8.142	42,4%
<b>Total</b>	<b>32.742</b>	<b>26.491</b>	<b>59.233</b>	<b>29.883</b>	<b>21.323</b>	<b>51.206</b>	<b>15,7%</b>

Os custos e despesas (antes da depreciação) somaram R\$ 47,6 milhões no quarto trimestre de 2012 em comparação com o mesmo período de 2011 (15,7% se considerarmos a depreciação e amortização).

A variação do total de custos e despesas no 4T12 é explicada pelos seguintes itens:

- A linha de pessoal cresceu 21,6% no 4T12 em comparação a 4T11, principalmente em função do aumento na provisão do bônus de 2012, em função do atingimento das metas da Companhia aliado à política de remuneração variável mais agressiva, visando retenção de funcionários chave.
- A remuneração baseada em ações cresceu 47,9% no 4T12 em relação ao 4T11 devido ao novo plano de stock options, mais agressivo que o anterior, visando o alinhamento dos funcionários chave com o mercado, conforme melhores práticas de governança.
- A linha de serviços de terceiros teve queda de 43,4%, principalmente em função do pagamento não recorrente de honorários advocatícios no 4T11, no valor de R\$ 3,6 milhões.
- O custo de estacionamento decresceu 6,2% principalmente em função da implementação de tecnologia (instalação de *pay-stations*, com consequente redução no *headcount*).
- A linha de outros teve aumento de 58,3% principalmente em função de (i) consultorias externas; e (ii) custo de áreas vagas (áreas reservadas para algumas operações diferenciadas, conforme mencionado na sessão "taxa de ocupação").
- As linhas de depreciação e amortização tiveram aumento de 42,4% principalmente em função da inauguração do JK Iguatemi e pela amortização do projeto de implantação da segunda fase do SAP.

No ano de 2012, os custos e despesas (antes da depreciação e amortização) somaram R\$ 165,6 milhões, um aumento de 15,7% em comparação com o mesmo período de 2011 (22,2% se considerarmos a depreciação e amortização).

(R\$ mil)	Custo 2012	Despesa 2012	Total 2012	Custo 2011	Despesa 2011	Total 2011	%
Pessoal	24.548	32.404	56.952	19.838	25.924	45.762	24,5%
Remuneração baseada em ações	-	10.339	10.339	7.054	2.461	3.068	237,0%
Serviços de terceiros	7.460	15.704	23.164	6.271	31.522	38.776	-40,3%
Estacionamento	25.010	-	25.010	22.842	-	22.842	9,5%
Fundo de promoção	7.554	-	7.554	6.188	-	6.188	22,1%
Outros	22.439	20.167	42.606	10.767	15.689	26.456	61,0%
<b>Sub-total</b>	<b>87.011</b>	<b>78.614</b>	<b>165.625</b>	<b>67.496</b>	<b>75.596</b>	<b>143.092</b>	<b>15,7%</b>
Depreciação e Amortização	31.472	9.195	40.667	21.973	3.758	25.731	58,0%
<b>Total</b>	<b>118.483</b>	<b>87.809</b>	<b>206.292</b>	<b>89.469</b>	<b>79.354</b>	<b>168.823</b>	<b>22,2%</b>

A variação do total de custos e despesas em 2012 é explicada pelos seguintes itens:

- A linha de pessoal cresceu 24,5% em 2012 em comparação a 2011, principalmente em função (i) do aumento do *headcount* da Companhia e (ii) do aumento na provisão do bônus de 2012, em função do atingimento das metas da Companhia aliado à política de remuneração variável mais agressiva, visando retenção de funcionários chave.
- A linha de remuneração baseada em ações aumentou 237,0% versus 2011, devido ao novo plano de stock options mais agressivo que o anterior, visando o alinhamento dos funcionários chave com o mercado, conforme melhores práticas de governança.
- A linha de serviços de terceiros teve queda de 40,3% em 2012 em relação a 2011, principalmente em função de (i) gastos não recorrentes de R\$ 11,7 milhões que aconteceram no 3T11. Estes gastos foram referentes aos honorários de advogados do processo judicial Prev - Banerji e (ii) advogados e consultoria estratégica não recorrentes no 1T11 (R\$ 3,5 milhões).
- O custo de estacionamento aumentou 9,5% principalmente em função do início da operação do Shopping JK Iguatemi.
- A linha de outros teve aumento de 61,0% principalmente em função de (i) maiores despesas pré-operacionais; (ii) consultorias externas; e (iii) custo de áreas vagas (áreas reservadas para algumas operações diferenciadas, conforme mencionado na sessão "taxa de ocupação").
- As linhas de depreciação e amortização tiveram aumento de 58,0% principalmente em função da inauguração do JK Iguatemi e pela amortização do projeto de implantação da segunda fase do SAP.

**RESULTADO FINANCEIRO**  
O resultado financeiro líquido da Iguatemi no 4T12 foi de R\$ 15,6 milhões negativo, ante um resultado de R\$ 12,4 milhões negativo no quarto trimestre de 2011. A receita financeira diminuiu 26,9% em relação ao mesmo trimestre do último ano, principalmente pelo efeito da redução do CDI em aproximadamente 3,9 pontos percentuais. A rentabilidade média das aplicações no 4T12 foi de 109,2% do CDI (108,7% do CDI no ano).  
Apesar do endividamento total da companhia ter crescido, a despesa financeira diminuiu 9,3% em relação ao mesmo trimestre do último ano em função (i) da queda do CDI e (ii) da renegociação dos créditos imobiliários.

Resultado Financeiro Líquido	4T12	4T11	%	2012	2011	%
Receitas Financeiras	18.093	24.746	-26,9%	89.565	123.482	-27,7%
Despesas Financeiras	-33.704	-37.146	-9,3%	-138.790	-123.482	-12,4%
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>-15.611</b>	<b>-12.400</b>	<b>25,9%</b>	<b>-49.225</b>	<b>-20.877</b>	<b>135,8%</b>

**OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS**  
No 4T12 as receitas operacionais líquidas totalizaram R\$ 26,5 milhões em relação ao quarto trimestre de 2012, crescimento de 41,5% em relação ao mesmo período de 2011. Contribuíram para este aumento:

- Venda de participação do Shopping Center Iguatemi Esplanada à Previ, o que gerou um ganho de R\$ 12,5 milhões referente ao recebimento de management fee pela construção do projeto.
- Contabilização de VGV adicional no valor de R\$ 3,1 milhões pela comercialização da primeira torre permutada no Shopping Iguatemi Esplanada.
- No acumulado do ano, tivemos outras receitas operacionais líquidas no valor de R\$ 160,9 milhões. Esse montante é composto principalmente por:
  - Venda do Shopping Center Boulevard Rio Iguatemi no 3T12, no valor de R\$ 108,2 milhões.
  - Revenda de pontos comerciais de shoppings em operação no valor de R\$ 16,4 milhões.
  - Permuta de VGV para construção de duas torres comerciais no Shopping Iguatemi Esplanada no valor de R\$ 24,1 milhões.
- Venda de participação do Shopping Center Iguatemi Esplanada à Previ, o que gerou um ganho de R\$ 12,5 milhões referente ao recebimento de management fee pela construção do projeto.

**IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)**  
As despesas com imposto de renda e contribuição social no quarto trimestre de 2012 foram de R\$ 17,0 milhões, resultando em uma taxa efetiva de imposto de 24,3%. No ano, as despesas com impostos de renda e contribuição social totalizaram R\$ 47,6 milhões, resultando em uma taxa efetiva de imposto de 15,1%.  
**LUCRO LÍQUIDO E FFO**  
O lucro líquido da Iguatemi no quarto trimestre de 2012 foi de R\$ 53,1 milhões, 13,5% acima do apresentado no mesmo período de 2011. A margem líquida foi de 44,8%. No acumulado do ano, o lucro líquido foi de R\$ 268,3 milhões, crescimento de 76,5% em relação ao acumulado de 2011. A margem líquida foi de 65,3%, impactada pela venda do Shopping Boulevard Rio Iguatemi.  
No quarto trimestre, o FFO atingiu R\$ 64,7 milhões com margem de 54,6%. Em 2012, o FFO também foi impactado pela venda do Shopping Boulevard Rio Iguatemi, alcançando R\$ 309,0 milhões com margem de 75,3%.

EBITDA	4T12	4T11	%	2012	2011	%
Receita líquida	118.477	95.231	24,4%	410.521	329.528	24,6%
Lucro Líquido	53.096	46.772	13,5%	268.308	151.995	76,5%
(+) IR/CS	-17.031	-3.574	376,5%	-47.561	-36.421	30,6%
(+) Depreciação e Amortização	-11.594	-8.142	42,4%	-40.667	-25.731	58,0%
(-) Despesas financeiras	-33.704	-37.146	-9,3%	-138.790	-123.482	12,4%
(-) Receitas financeiras	18.093	24.746	-26,9%	89.565	102.605	-12,7%
<b>EBITDA</b>	<b>97.332</b>	<b>70.888</b>	<b>37,3%</b>	<b>405.761</b>	<b>235.024</b>	<b>72,6%</b>
(-) Depreciação e Amortização	82,2%	74,4%	7,7 p.p.	98,8%	71,3%	27,5 p.p.
(-) Venda Boulevard Rio Iguatemi	-	-	-	-108.205	-	-
<b>EBITDA Ajustado¹</b>	<b>97.332</b>	<b>70.888</b>	<b>37,3%</b>	<b>297.556</b>	<b>235.024</b>	<b>26,6%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustada¹</b>	<b>82,2%</b>	<b>74,4%</b>	<b>7,7 p.p.</b>	<b>72,5%</b>	<b>71,3%</b>	<b>1,2 p.p.</b>

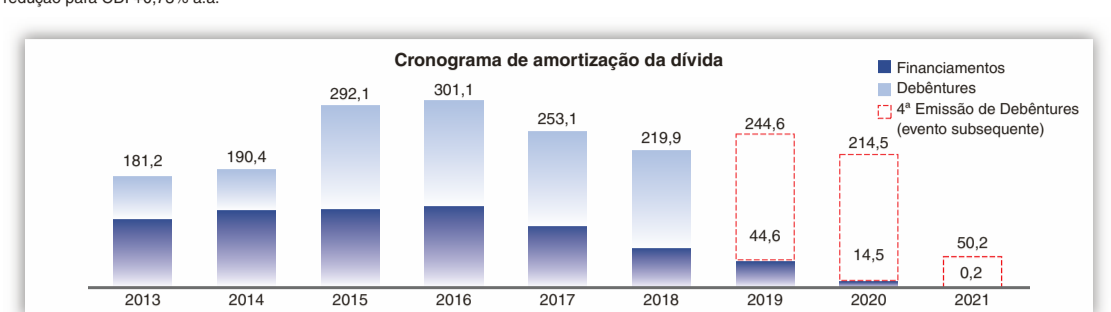
EBITDA Ajustado de acordo com instrução CVM 527/12, contemplando LAJIDA, excluído dos resultados líquidos vinculados à Ativos não circulantes mantidos para venda e operações descontinuadas, conforme pronunciamento técnico do CPC 31.

**ENDIVIDAMENTO**  
A Iguatemi tem mantido baixos níveis de alavancagem em relação ao seu EBITDA e com *greenfields* financiados 100% através de dívidas em reais, visando eliminar o risco de moeda em seu balanço.  
O endividamento brota da Iguatemi encerro 2012 no montante de R\$ 1.497,7 milhões, 38,2% acima do montante reportado em 2011. O aumento no endividamento é referente aos financiamentos que a companhia vem realizando para fornecer suporte ao seu forte crescimento.  
No início de 2012, concluímos a 3ª Emissão de Debêntures da Companhia, no valor de R\$ 300 milhões, com taxa de CDI + 1,0% a.a. e vencimento em 06 anos. Adicionalmente, no segundo semestre, renegociamos alguns créditos imobiliários indexados em TR, reduzindo em média o spread em 200 bps, como parte da estratégia da Companhia de alongar sua dívida e captar recursos com custos mais baixos.  
A posição de caixa no final do quarto trimestre era de R\$ 937,8 milhões, resultando em uma posição de dívida líquida de R\$ 559,9 milhões.  
Em 31 de dezembro, restavam R\$ 270 milhões a serem liberados para os greenfields e expansões em desenvolvimento (R\$ 195 milhões referente a Crédito Imobiliário e R\$ 75 milhões referente a financiamentos com o BNDES).  
O prazo médio da nossa dívida contratada (contemplando os *greenfields* ainda não liberados) encerro o ano em 3 anos e 6 meses, com custo médio de CDI + 0,98% a.a.

Dados Consolidados R\$ mil	31/12/2012	%	31/12/2011	%
TJLP	440.053	29,4%	277.711	25,6%
TR	245.629	16,4%	250.978	23,2%
CDI	781.404	52,2%	545.400	50,3%
Outros	30.623	2,0%	9.806	0,9%
<i>Custo prazo</i>	<i>181.217</i>	<i>12,1%</i>	<i>140.124</i>	<i>12,9%</i>
<i>Longo prazo</i>	<i>1.316.492</i>	<i>87,9%</i>	<i>943.771</i>	<i>87,1%</i>
<b>Dívida total</b>	<b>-1.497.709</b>		<b>-1.083.895</b>	
Disponibilidades	937.795		721.488	
<b>Caixa (dívida) líquido(a)</b>	<b>-559.914</b>		<b>-362.407</b>	

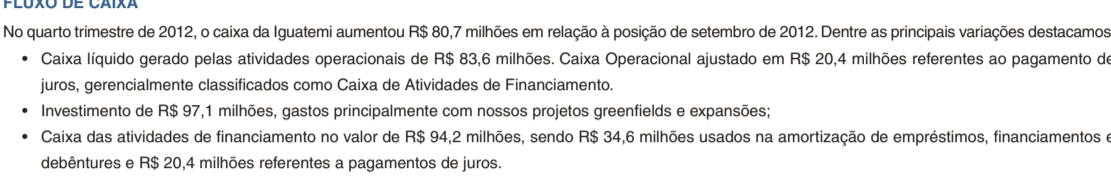
**Eventos Subsequentes**  
Em fevereiro de 2013, a Iguatemi realizou a 4ª emissão de Debêntures via iCVM400, em duas séries com características abaixo:  
• 1ª série: R\$ 400 milhões, CDI + 0,82% a.a. com amortizações em 2019 e 2020;  
• 2ª série: R\$ 50 milhões, IPCA + 4,31% a.a. com amortização em 2021.

Com esta recente emissão, o prazo médio da dívida contratada foi alongado ainda mais, passando para 4 anos e 1 mês e o custo médio da dívida sofreu redução para CDI +0,73% a.a.



**FLUXO DE CAIXA**  
No quarto trimestre de 2012, o caixa da Iguatemi aumentou R\$ 80,7 milhões em relação à posição de setembro de 2012. Dentre as principais variações destacamos:

- Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais de R\$ 83,6 milhões. Caixa Operacional ajustado em R\$ 20,4 milhões referentes ao pagamento de juros, gerencialmente classificados como Caixa de Atividades de Financiamento.
- Investimento de R\$ 97,1 milhões, gastos principalmente com nossos projetos greenfields e expansões;
- Caixa das atividades de financiamento no valor de R\$ 94,2 milhões, sendo R\$ 34,6 milhões usados na amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures e R\$ 20,4 milhões referentes a pagamentos de juros.



¹ Caixa Operacional ajustado em R\$ 20,4 milhões referentes ao pagamento de juros, gerencialmente classificados como Caixa de Atividades de Financiamento.

Em 2012, o caixa da Iguatemi aumentou R\$ 216,3 milhões em relação a dezembro de 2011. Dentre as principais variações destacamos:

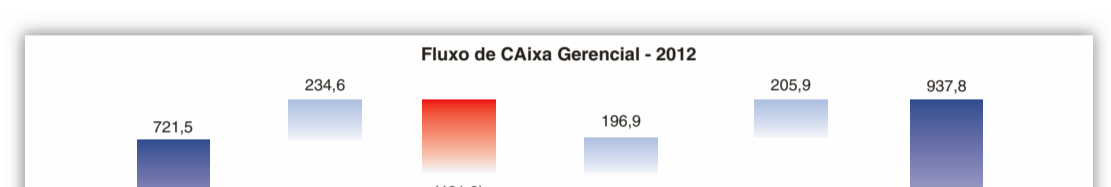
- Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais de R\$ 234,6 milhões. Caixa Operacional ajustado em R\$ 126,4 milhões referentes ao pagamento de juros, gerencialmente classificados como Caixa de Atividades de Financiamento;
- Investimento de R\$ 421,0 milhões, gastos principalmente com nossos projetos greenfields e expansões;
- Venda do Shopping Boulevard Rio Iguatemi, que adicionou R\$ 196,9 milhões ao caixa da Iguatemi;
- Caixa das atividades de financiamento no valor de R\$ 205,9 milhões, sendo R\$ 124,1 milhões usados na amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures e R\$ 126,4 milhões referentes ao pagamento de juros.



¹ Caixa Operacional ajustado em R\$ 126,4 milhões referentes ao pagamento de juros, gerencialmente classificados como Caixa de Atividades de Financiamento.

Em 2012, o caixa da Iguatemi aumentou R\$ 216,3 milhões em relação a dezembro de 2011. Dentre as principais variações destacamos:

- Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais de R\$ 234,6 milhões. Caixa Operacional ajustado em R\$ 126,4 milhões referentes ao pagamento de juros, gerencialmente classificados como Caixa de Atividades de Financiamento;
- Investimento de R\$ 421,0 milhões, gastos principalmente com nossos projetos greenfields e expansões;
- Venda do Shopping Boulevard Rio Iguatemi, que adicionou R\$ 196,9 milhões ao caixa da Iguatemi;
- Caixa das atividades de financiamento no valor de R\$ 205,9 milhões, sendo R\$ 124,1 milhões usados na amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures e R\$ 126,4 milhões referentes ao pagamento de juros.



¹ Caixa Operacional ajustado em R\$ 126,4 milhões referentes ao pagamento de juros, gerencialmente classificados como Caixa de Atividades de Financiamento.

**INVESTIMENTOS PARA GREENFIELDS**

Shopping Center	Realizado até 4T11	1T12	2T12	3T12	4T12	2013e	Após 2013	Total Greenfields
Ribeirão Preto	18,6	15,3	34,9	43,8	36,3	111,2	-	260,0
Iguatemi Esplanada	61,6	8,8	13,4	56,9	13,9	85,2	1,8	241,5
Jundiaí	1,9	-	-	-	-	5,7	104,5	112,2
S. J. Rio Preto	-	-	-	7,0	4,3	167,8	112,6	291,8</



**PROJETOS EM ANDAMENTO - EXPANSÕES NOS SHOPPING CENTERS**

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



**Praia de Belas**  
O projeto será realizado em fases. O deck já está em fase de acabamento, o 3º piso está em construção para inclusão das novas lojas que já está 90% comercializado.

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

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

**PROJETOS ENTREGUES**

**Inauguramos o Shopping Center Galleria**  
Inauguramos a expansão do Shopping Center Galleria, que está localizada na cidade de Campinas no interior do Estado de São Paulo em 22 de Setembro de 2012. A expansão adicionou 7,5 mil m² de ABL, totalizando 33.236 m² de ABL. A expansão adicionará R\$ 7,4 milhões de NOI ao shopping, valor 21,31% acima do orgão.

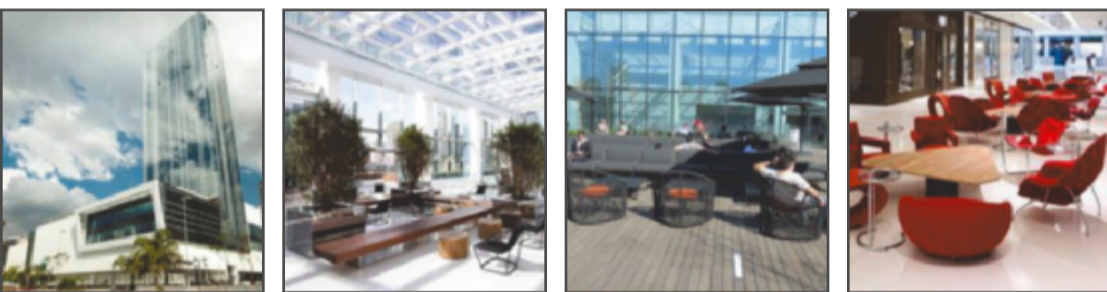
Adicionalmente, é importante salientar que o Galleria, em conjunto com o Iguatemi Campinas, reforça nossa presença no mercado de Campinas, região que tem apresentado alta taxa de crescimento no consumo e com importantes projetos de adensamento residencial e comercial.



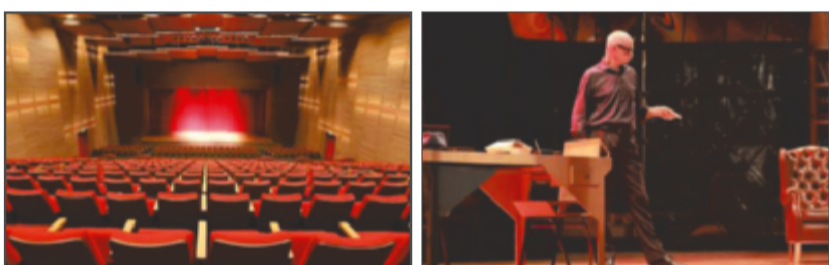
**Shopping JK Iguatemi**  
Em Junho de 2012, foi inaugurado em São Paulo o Shopping JK Iguatemi com enorme repercussão na mídia local e internacional. Com 23 marcas inéditas no Brasil e 21 marcas nacionais exclusivas, o JK Iguatemi trouxe para o mercado de shoppings centers no Brasil elementos de inovação arquitetônicos, de serviços e principalmente de mix, que o posicionaram como um dos principais centros de moda, luxo e tendências do País.



Com vendas de maior valor de operação, o JK Iguatemi tem se tornado rapidamente um dos principais shoppings do nosso portfólio e no 4T12 já foi um dos três shoppings com maior vendas por m² do nosso portfólio.



**Inauguração do Teatro Iguatemi Campinas**  
Como evento subsequente e em linha com nossa estratégia de sempre buscar diferenciais para nossos empreendimentos, inauguramos o teatro Iguatemi Campinas, no Shopping Iguatemi Campinas em março de 2013. Com 2,4 mil m² e capacidade para receber 515 pessoas, o teatro está pronto para oferecer a cidade e à região o que há de mais moderno em tecnologia e instalações teatrais. Acreditamos que este tipo de investimento em cultura e arte adiciona ainda mais valor a nossa marca e é um dos pilares da nossa estratégia.



"Este não é um teatro de shopping... É um teatro com um shopping em volta"  
Marcos Caruso (Astor que inaugurou o Teatro Iguatemi Campinas com o espetáculo "Em Nome do Jogo")

**ESTRATÉGIA E GUIDANCE**

O foco de atuação da Iguatemi continua nas regiões A e B, nos Sudestes e Brasília, áreas de maior poder aquisitivo e maior consumo per capita e, com público-alvo predominantemente das classes A e B, menos suscetíveis às crises e mais exigentes em termos de qualidade dos produtos e serviços oferecidos. **Pelo quinto ano consecutivo atingimos nosso guidance de crescimento.** Desde 2008, a companhia tem consistentemente atingido ou superado o *guidance* de resultados e de crescimento divulgado para o mercado.

Em 2012, nossa receita líquida cresceu 24,6% em relação a 2011, um pouco abaixo do limite inferior do *guidance* (25%). Contudo, se o Shopping Boulevard Rio Iguatemi não tivesse sido vendido no 3T12, nossa receita líquida teria crescido 27,7%, ou, alternativamente, se o Shopping do Boulevard Iguatemi, a receita líquida cresceria 28,7% em relação a 2011.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> A Receita Líquida da Iguatemi teria crescido 27,7% em 2012 se o Boulevard Rio Iguatemi não tivesse sido vendido. Alternativamente, a Receita Líquida da Iguatemi cresceu 28,7% em 2012 se tirarmos a receita líquida do Boulevard Iguatemi em 2011 e 2012.

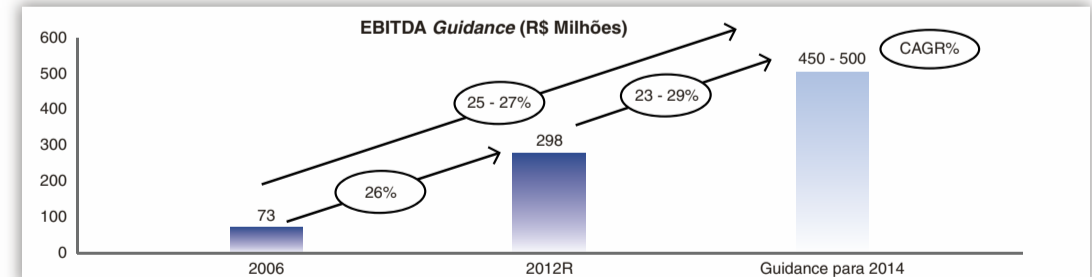
<sup>3</sup> A margem EBITDA ajustada (e o crescimento do EBITDA ajustado) desconsideram as outras receitas operacionais de R\$ 108,2 milhões referentes à venda do Boulevard Rio Iguatemi.

Nosso EBITDA atingiu R\$ 297,6 milhões em 2012, um crescimento de 26,6% em relação a 2011, com margem de 72,5%, 2,5 p.p. acima do *guidance*. (Se considerarmos a venda do Boulevard Rio Iguatemi, o EBITDA do ano atingiu R\$ 405,8 milhões, um crescimento de 72,6%, com margem de 98,9%).

**Reiteramos o *guidance* para 2013.** Esperamos que a nossa receita líquida cresça entre 15% e 20% em 2013, com margem EBITDA entre 70 e 72%.

	2009		2010		2011		2012		2013
	<i>Guidance</i>	Real	<i>Guidance</i>	Real	<i>Guidance</i>	Real	<i>Guidance</i>	Real	<i>Guidance</i>
Receita Líquida	9% a 12%	14,5%	15% a 17%	21,2%	25% a 30%	25%	25% a 30%	24,6% <sup>3</sup>	15% a 20%
Margem EBITDA	~70%	69,7%	70% a 72%	70,1%	71,3%	71,3%	~70%	72,5% <sup>4</sup>	~70-72%

Mantemos nosso *guidance* de longo prazo de entregar EBITDA entre R\$ 450 - R\$ 500 milhões em 2014.



**Balancos Patrimoniais**

Levantados em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
<b>ATIVO</b>					
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	623.225	686.027	937.795	721.488
Estoques		-	-	3.508	1.956
Contas a receber	4	30.165	30.316	106.276	90.021
Impostos a recuperar e créditos tributários	5	28.017	18.032	30.350	19.586
Empréstimos a receber	6	2.690	21	4.479	1.582
Dividendos a receber	6	-	23.022	-	-
Despesas antecipadas	6	488	18	529	216
Outros créditos	6	1.526	2.364	1.928	2.837
Total do ativo circulante		686.111	759.800	1.084.865	837.686
<b>Não Circulante</b>					
Realizável a longo prazo:					
Contas a receber	4	2.232	2	63.032	28.946
Empréstimos a receber	6	124	556	254	678
Impostos a recuperar e créditos tributários	5	11.617	9.189	16.063	9.535
Créditos com partes relacionadas	7	144.726	110.637	58.455	38.641
Desapropriações a receber	6	1.402	1.402	1.402	1.402
Despesas judiciais	6	911	1.383	3.454	4.001
Outros créditos	6	43	170	29.429	275
Investimentos:					
Propriedades para investimentos	9	745.084	727.376	2.183.462	1.845.554
Participações societárias	8	1.269.233	765.427	-	-
Ágios em investimentos	8	150.827	148.328	-	-
Outros	8	884	724	1.058	979
Imobilizado	10	4.003	5.813	21.726	18.809
Intangível	11	19.530	21.139	108.995	110.526
Total do ativo não circulante		2.350.616	1.792.146	2.487.330	2.059.346
<b>Total do Ativo</b>		<b>3.036.727</b>	<b>2.551.946</b>	<b>3.572.195</b>	<b>2.897.032</b>

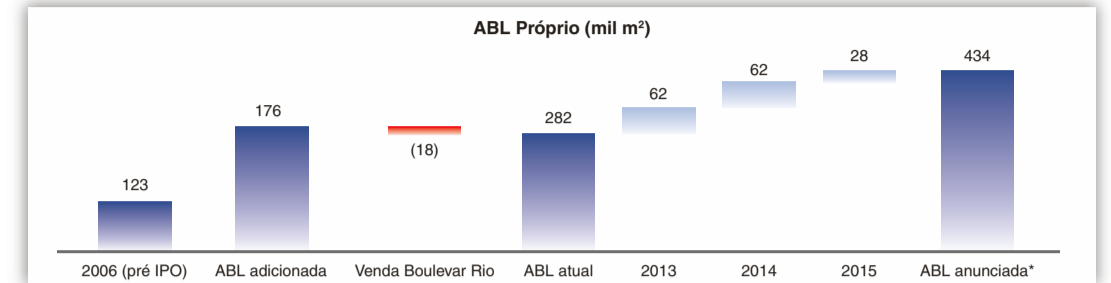
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Nosso *guidance* de longo prazo implica que (i) cresceremos mais forte em 2014 do que em 2013 e (ii) que cresceremos de 23% - 29% por ano entre 2012 a 2014, mesmo crescimento nominal que a Iguatemi vem apresentando desde 2006, ano anterior ao nosso IPO.

**Guidance de permuta de VGV:** Continuamos nos comprometendo a entregar entre R\$ 20 - R\$ 30 milhões de receita por ano até 2014. A Iguatemi possui enorme potencial de crescimento para permutar VGV em seus empreendimentos. Entendemos que este tipo de operação está alinhado com a estratégia da companhia de melhorar a sinergia dos seus empreendimentos e tem um efeito adicional que é de aumentar a TIR dos projetos greenfields.

**Guidance de dividendos:** A Iguatemi se compromete a distribuir, no mínimo, R\$ 0,315 centavos por ação até 2014 através de dividendos ou juros sobre capital próprio. Vale a pena lembrar que este *guidance* permanece inalterado, refletindo apenas o desdobramento de ações na proporção de 2 para 1 ocorrido em 17 de outubro de 2012.

**Crescimento da ABL da empresa:** Desde do nosso IPO, realizado no início de 2007, mais do que dobramos o tamanho da Companhia. Hoje temos 281 mil m² de ABL própria. Esperamos que quatro projetos greenfields anunciados e as três expansões em andamento, atingiremos aproximadamente 434 mil m² de ABL própria.



\* O total de ABL já anunciado para 2015 não é o total de ABL que a Companhia espera ter em 2015. Projetos adicionais serão anunciados.  
\*\* O ABL Esperado para 2013 está ajustado para a venda de 34,3% de participação do Shopping Iguatemi Esplanada à Prév.

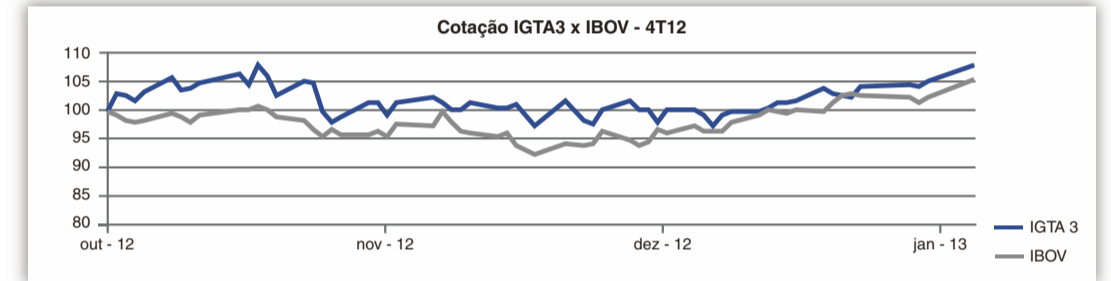
**MERCADO DE CAPITALIS**

A Iguatemi está listada no Novo Mercado da BM&F Bovespa com o código IGTA3. Em outubro de 2012, foi aprovado o desdobramento das ações IGTA3 na proporção de 2 ações para cada 1 ação existente, com o intuito de aumentar o volume de negócios diários. Hoje, o capital da empresa está representado por 158.510.978 ações. Nossos principais acionistas, bem como o free float da Companhia estão descritos no quadro\* abaixo.

Composição Acionária <sup>1</sup>	Nº de ações (mil)	% do Total
Grupo Jereissati	90.368	57,0%
Petros	16.369	10,3%
Tesouraria	186	0,1%
Outros	51.588	32,5%
<b>Total</b>	<b>158.511</b>	<b>100,0%</b>

<sup>1</sup> Composição acionária em 31/12/2012, contemplando o desdobramento de ações em 2:1 realizado em 17/10/12.  
A ação da Iguatemi fechou o quarto trimestre de 2012 cotada a R\$ 27,24, valorização de 5,15% no trimestre e 58,70% no ano de 2012. Atualmente, 19 analistas de mercado tem cobertura em Iguatemi, segundo informações de Bloomberg<sup>2</sup>

IGTA 4T12 <sup>1</sup>	
Preço Final	R\$ 27,24
Maior Preço	R\$ 27,90
Menor Preço	R\$ 25,30
Valorização no 4T12	+5,15%
Valorização em 2012	+58,70%
Número de Ações	158.510.978
Market Cap	R\$ 4,3 bilhões
Média diária de Liquidez	R\$ 9,4 milhões



<sup>1</sup> Fonte: Economática, data-base: 28/12/2012, contemplando o desdobramento de ações em 2:1 realizado em 17/10/12.  
<sup>2</sup> Data-base 28/12/2012.

**RECURSOS HUMANOS**

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

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2012, a Iguatemi possuía 333 funcionários.

**PROGRAMAS AMBIENTAIS**

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

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

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

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

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

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

**Nota:** Os dados não financeiros, tais como ABL, vendas médias, aluguéis médios, custo de ocupação, preços médios, cotações médias, EBITDA, NOI, Fluxo de Caixa Pré-Forma não foram objeto de revisão por nossos auditores independentes.

A Companhia está vinculada a arbitragem de câmara de arbitragem do Mercado de Valores, conforme cláusula compromissória constante em seu Estatuto Social.

**Sobre a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (Iguatemi) é uma das maiores empresas *fullservice* no setor de shopping centers do Brasil. Suas atividades englobam a concepção, o desenvolvimento, o planejamento e a administração de shopping centers regionais e complexos, o mobiliário de uso misto como torres comerciais. A Iguatemi detém participação em 13 shopping centers, que totalizam 491 mil m² de ABL, sendo a sua ABL própria correspondente a 281 mil m².

A Companhia participa da administração de 12 dos seus shopping centers. Adicionalmente, a Iguatemi possui 4 shoppings greenfields e 3 expansões em desenvolvimento.

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

**CONTATO RI:**  
Cristina Betts  
Vice-Presidente Financeira e Diretora de RI  
Gunther Schrappe  
Diretor de Planejamento Estratégico e RI  
Cecília Viriato  
Coordenadora de RI  
Bruno Carobrez  
Analista de RI  
Tel.: (11) 3137-6877  
ri@iguatemi.com.br  
www.iguatemi.com.br

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

	Nota explicativa	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
<b>Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	12	53.752	36.390	96.303	59.185
Debêntures	13	84.914	80.939	84.914	80.939
Fornecedores nacionais		2.349	5.909	20.564	20.549
Impostos a recolher	14	8.550	6.415	27.167	17.913
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios		18.547	13.698	20.587	15.754
Dividendos a pagar	7	63.708	36.085	64.527	36.085
Outras obrigações	16	3.485	5.332	8.126	24.081
Total do passivo circulante		235.305	184.768	322.188	254.506
<b>Não Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	12	269.178	278.020	622.887	482.972
Debêntures	13	693.605	460.799	693.605	460.799
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	15	28.110	15.665	33.455	20.330
Impostos a recolher	14	1.103	2.002	1.283	2.349
Receita diferida	17	5.454	6.710	65.767	60.710
Provisão para Perda em Investimentos	8	3.301	2.460	-	-
Tributos Diferidos	14	18.280	13.970	39.457	25.342
Débitos com partes relacionadas	7	8.781	8.192	-	-
Outras obrigações	16	498	666	20.284	11.163
Total do passivo não circulante		1.028.310	788.484	1.476.738	1.063.665
<b>Patrimônio Líquido</b>	20				
Capital social		823.859	823.859	823.859	823.859
Reservas de capital:					
Ágio na emissão de ações		452.082	452.082	452.082	452.082
Outras		17.175	12.808	17.175	12.808
Ações em tesouraria		(4.490)	(9.742)	(4.490)	(9.742)
Reservas de lucros		484.486	299.687	484.486	299.687
Total do patrimônio líquido da Companhia		1.773.112	1.578.694	1.773.112	1.578.694
Participação dos minoritários		-	157	-	167
Total do patrimônio líquido		1.773.112	1.578.694	1.773.269	1.578.861
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>3.036.727</b>	<b>2.551.946</b>	<b>3.572.195</b>	<b>2.897.032</b>









**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011
Debêntures 1º emissão	133.770	201.388
Debêntures 2º emissão	336.460	340.350
Debêntures 3º emissão	308.289	-
<b>Total</b>	<b>778.519</b>	<b>541.738</b>
Circulante	84.914	80.939
Não circulante	693.605	460.799

Os recursos obtidos pela Companhia com as ofertas são utilizados para financiar: (a) a expansão das operações dos shopping centers; (b) a aquisição de participação em shopping centers de terceiros já existentes e em redes de maior porte; (c) a concepção, a incorporação e a administração de novos shopping centers; e (d) o refinanciamento de obrigações financeiras vinculadas. As debêntures foram objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme, nos termos do Contrato de Distribuição, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não existindo reservas antecipadas nem lotes mínimos ou máximos, devendo a Companhia ser efetivada de acordo com o resultado do procedimento de "bookbuilding". As debêntures foram registradas para negociação no mercado secundário por meio do Sistema Nacional de Debêntures e do BOVESPA FIX. **Primeira emissão:** Em 1º de junho de 2007, a Companhia fez a primeira emissão, para distribuição pública ("Oferta"), em série única, de 20.000 debêntures nominativas, escriturais, quirográficas e não conversíveis em ações, com vencimento final em 31 de março de 2014 e com valor nominal unitário de R\$ 10, perfazendo o valor total de R\$ 200.000 em 1º de junho de 2007. A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em 16 de maio e 15 de junho de 2007. O prazo das debêntures é de sete anos, contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 1º de junho de 2014, com carência de quatro anos para a amortização do principal, que ocorrerá em três parcelas anuais, iguais e sucessivas. Sobre o saldo do valor nominal das debêntures, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes a 104,5% do CDI, pagos semestralmente a partir da data de emissão, conforme aprovado em Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 22 de abril de 2008. Em 1º de junho de 2008, data do último vencimento das debêntures, os juros remuneratórios passaram a ser de 110% do CDI. Nessa mesma Assembleia Geral, foi autorizado o resgate antecipado facultativo pela Companhia de quaisquer das debêntures, a qualquer tempo a partir de 180 dias contados da data de 1º de junho de 2008, mediante comunicação prévia de 30 dias. O primeiro pagamento dos juros ocorreu em 1º de dezembro de 2007 e o último ocorrerá na data de vencimento. O saldo dos juros provisionados no curto prazo, líquido de custos de transação, em 31 de dezembro de 2012 é de R\$ 540 (R\$ 1.695 em 31 de dezembro de 2011). Os custos de emissão das debêntures estão sendo amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica "Debêntures", em 31 de dezembro de 2012, com redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2012 totalizam R\$ 308 (não circulante - R\$ 103). **Cláusulas contratuais - "covenants":** A primeira emissão de debêntures possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis máximos de endividamento e avançamento: Dívida Líquida/EBITDA < 2,75; EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 1,75. Essas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2012. Não existem cláusulas de opção de repactuação das debêntures. **Segunda emissão:** Em 1º de março de 2011, a Companhia realizou sua segunda emissão através de oferta pública, em série única, de 33.000 debêntures nominativas, escriturais, quirográficas e não conversíveis em ações, com vencimento final em 1º de março de 2016 e com valor nominal unitário de R\$ 10, perfazendo o valor total de R\$ 330.000. A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em 1º de fevereiro de 2011. O prazo das debêntures é de cinco anos, contados da data de emissão, com carência de quatro anos para a amortização do principal, que ocorrerá em duas parcelas anuais, iguais e sucessivas em 1º de março de 2015 e 1º de março de 2016. Sobre o saldo do valor nominal das debêntures, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI, acrescidas exponencialmente de sobretaxa equivalente a 1,35% ao ano, pagos semestralmente a partir da data de emissão. O primeiro pagamento dos juros ocorre em 1º de setembro de 2011 e o último na data de vencimento. O saldo dos juros provisionados no circulante, líquido de custos de transação, em 31 de dezembro de 2012 é de R\$ 7.983 (R\$ 12.577 em 31 de dezembro de 2011). Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica "Debêntures", com redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2012 totalizam R\$ 2.287 (não circulante - R\$ 1.523). **Cláusulas contratuais - "covenants":** A segunda emissão de debêntures possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis máximos de endividamento e avançamento: Dívida Líquida/EBITDA < 3,00; EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 1,50. Essas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2012. Não existem cláusulas de opção de repactuação das debêntures. **Terceira emissão:** Em fevereiro de 2012, a Companhia realizou sua terceira emissão através de oferta pública, em série única, de 30.000 debêntures nominativas, escriturais, quirográficas e não conversíveis em ações, com vencimento final em 1º de fevereiro de 2018 com valor nominal unitário de R\$ 10, perfazendo o valor total de R\$ 300.000. A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em fevereiro de 2012. O prazo das debêntures é de seis anos, contados da data de emissão, com carência de cinco anos para a amortização do principal, que ocorrerá em duas parcelas anuais, iguais e sucessivas em 1º de fevereiro de 2017 e 1º de fevereiro de 2018. Sobre o saldo do valor nominal das debêntures, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI, acrescidas exponencialmente de sobretaxa equivalente a 1,0% ao ano, pagos semestralmente a partir da data de emissão. O saldo dos juros provisionados no circulante, líquido de custos de transação, em 31 de dezembro de 2012 é de R\$ 97,25. Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica "Debêntures", com redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2012 totalizam R\$ 1.719 (não circulante - R\$ 1.436). **Cláusulas contratuais - "covenants":** A terceira emissão de debêntures possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis máximos de endividamento e avançamento: Dívida Líquida/EBITDA < 3,50; EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00. Essas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2012. Não existem cláusulas de opção de repactuação das debêntures. A movimentação das debêntures, registradas no passivo circulante e não circulante, é como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011
Saldo inicial	541.738	201.235
Captações	300.000	330.000
Pagamentos	(134.073)	(46.686)
Custos de emissão	(811)	(2.782)
Juros provisionados	71.665	59.971
Saldo final	<b>778.519</b>	<b>541.738</b>

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011
2º emissão	-	66.667
2013 1º emissão	66.667	66.666
2014 1º emissão	165.000	165.000
2015 2º emissão	150.000	165.000
2016 2º emissão	150.000	-
2017 3º emissão	696.667	463.333
2018 3º emissão	(3.062)	(2.534)
Custos de emissão a apropriar	<b>693.605</b>	<b>460.799</b>

	Despesas com emissão		Taxa de juros projetada (*)	TIR		
	Data	Valor nominal			Valor líquido	
2º emissão	15/03/11	331.285	(3.338)	327.947	Jan/set/13 - 7,25% a.a., out/fev/14 - 7,75% a.a. mar/mai/14 - 8,0% a.a.	
3º emissão	14/02/12	301.159	(1.997)	299.162	jun/out/14 - 8,5% a.a., a partir de novembro 2014 - 9,00% a.a. Jan/set/13 - 7,25% a.a., out/fev/14 - 7,75% a.a. mar/mai/14 - 8,0% a.a.	9,35% a.a.
					jun/out/14 - 8,5% a.a., a partir de novembro 2014 - 9,00% a.a.	9,72% a.a.

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Imposto de renda a pagar	3.562	2.344	12.349	7.689
Contribuição social diferida (*)	630	266	4.404	2.223
Imposto de renda e contribuição social diferidos (**)	17.484	12.764	33.992	20.664
PIS, COFINS sobre receitas diferidas	796	1.205	5.465	4.678
PIS, COFINS sobre impostos diferidos	2.862	2.184	10.355	3.355
Impostos parcelados (***)	2.189	3.075	2.524	4.944
Outros impostos e contribuições	410	548	2.068	2.051
<b>Total</b>	<b>27.933</b>	<b>22.387</b>	<b>67.907</b>	<b>45.604</b>
Circulante	8.550	8.415	27.167	17.913
Não circulante	19.383	13.972	40.740	27.691

(\*) Composto substancialmente pela receita diferida, bem como, diferença entre a taxa de depreciação contábil e fiscal. (\*\*\*) Composto substancialmente pelo Programa de Parcelamento de Tributos Federais referente à Lei nº 11.941/09, já que os débitos anteriormente parcelados foram reconhecidos nesse programa. Os valores do parcelamento são compostos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Imposto de renda	108	143	108	1.459
Contribuição social	-	287	-	574
PIS	998	1.437	998	1.398
COFINS	-	193	-	158
Outros	1.083	1.153	1.418	4.55
<b>Total</b>	<b>2.189</b>	<b>3.075</b>	<b>2.524</b>	<b>4.944</b>
Circulante	1.094	664	1.256	1.068
Não circulante	1.095	2.411	1.268	3.876

**Programa de Parcelamento de Tributos Federais - Lei nº 11.941/09:** Em 30 de novembro de 2009, a Companhia e suas controladas 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 30 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 controladas 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.

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Ativo registrado decorrente da possibilidade de recompra da participação da Corella (i)	(9.994)	(9.983)	(9.994)	(9.983)
Depósitos judiciais	-	-	-	-
Fiscais e Trabalhistas	(701)	(701)	(701)	(701)
<b>Total</b>	<b>(10.695)</b>	<b>(10.684)</b>	<b>(10.695)</b>	<b>(10.684)</b>
28.110	15.665	33.455	20.330	

**Resumo dos principais passivos: Cíveis:** A Companhia é ré em ação ordinária que objetiva a aplicação de cláusula de recompra da participação do autor no SCBRIL, equivalente a 3,58% de seu empreendimento. A Companhia classifica a possibilidade de perda como provável. A ação, que poderá elevar a participação da Companhia no empreendimento, foi implementada em R\$ 12.316, em virtude da análise periódica realizada pela Companhia, totalizando R\$ 22.310 em 31 de dezembro de 2012 (R\$ 9.983 em 31 de dezembro de 2011). O processo aguarda julgamento na 2ª Instância da esfera judicial. **Tributários:** 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. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores jurídicos internos, entende que a probabilidade de perda é provável. Em 31 de dezembro de 2012, na controladora, o valor envolvido é de R\$ 11.859 para a AFOSF (R\$ 11.625 em 31 de dezembro de 2011) e de R\$ 3.368 para o PIS (R\$ 3.301 em 31 de dezembro de 2011), com base na opinião legal de seus assessores jurídicos, a Companhia registrou provisão para fazer face a respectiva perdas decorrentes do processo. No consolidado, os valores montam a R\$ 15.559 (R\$ 15.267 em 31 de dezembro de 2011) para a AFOSF e a R\$ 3.368 (R\$ 3.518 em 31 de dezembro de 2011) para o PIS. O processo administrativo da COFINS foi julgado na 2ª Instância da esfera administrativa e a Receita perdeu o recurso. Os processos judiciais (execuções fiscais) do PIS e da COFINS estão garantidos com fiança bancária e encontram-se em fase de instrução processual na 1ª Instância. (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 2012, na controladora, o montante total de R\$ 1.266 (R\$ 1.396 em 31 de dezembro de 2011) e, no consolidado, de R\$ 2.502 (R\$ 1.752 em 31 de dezembro de 2011). **Trabalhistas:** A Companhia e suas controladas são réis em diversos processos trabalhistas, movidos por ex-empregados e por funcionários de empresas terceirizadas, nos quais figuram como responsável sólido. O total envolvido nos processos é de aproximadamente R\$ 2.681 (R\$ 2.601 em 31 de dezembro de 2011), cuja probabilidade de perda é considerada como possível pelos assessores jurídicos da Companhia. Para os casos em que a probabilidade de perda é provável, foi constituída provisão, em 31 de dezembro de 2012, de R\$ 2 na controladora (R\$ 44 em 31 de dezembro de 2011) e R\$ 411 no consolidado (R\$ 494 em 31 de dezembro de 2011).

**Riscos tributários, cíveis e indenizatórios com perda possível:** A Companhia e suas controladas estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis e indenizatórios surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo "possíveis" riscos de perda. Em 31 de dezembro de 2012, os valores estimados de perdas em processos tributários totalizam na controladora R\$ 100.734 (R\$ 488 em 31 de dezembro de 2011), no consolidado R\$ 104.106 (R\$ 1.371 em 31 de dezembro de 2011), em processos cíveis na controladora R\$ 610 (R\$ 1.842 em 31 de dezembro de 2011), no consolidado R\$ 1.398 (R\$ 1.147 em 31 de dezembro de 2011) e em processos indenizatórios na controladora R\$ 3.178 (R\$ 93 em 31 de dezembro de 2011), no consolidado R\$ 4.118 (R\$ 93 em 31 de dezembro de 2011). **Movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis:** A seguir apresentamos um demonstrativo da movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Saldo inicial	15.665	50.972	20.330	66.497
Provisões líquidas de reversões	12.144	(36.234)	12.715	(47.261)
Encargos financeiros	301	927	410	1.094
Saldo final	<b>28.110</b>	<b>15.665</b>	<b>33.455</b>	<b>20.330</b>

A Companhia liquidou em 2011 através do pagamento de R\$ 43.208 na controladora (R\$ 52.601 no consolidado), o processo do Condomínio Shopping Center Iguatemi referente a ação ajuizada em face da Caixa Econômica Federal - CEF e em virtude de um acórdão favorável, formalizado pelo CARF (Conselho Administrativo de Recursos Fiscais), revertendo a provisão construída no montante de R\$ 5.815 (controladora e consolidado), referente a autuações efetuadas pela Secretaria da Receita Federal em São Paulo por fatos geradores ocorridos no período de 2000 a 2003.

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Contas a pagar terreno Votorantim (a)	-	-	-	10.531
Aquisição do terreno Ribeirão Preto (b)	-	-	-	10.763
Retenções contratuais (c)	-	-	19.516	-
Outras contas a pagar	3.983	5.998	8.894	14.041
<b>Total</b>	<b>3.983</b>	<b>5.998</b>	<b>28.410</b>	<b>35.245</b>
Circulante	3.485	5.332	8.126	24.081
Não circulante	498	666	20.284	11.164

(a) Refere-se à compra de um terreno de 50,2 mil m², na cidade de Votorantim, na divisa com Sorocaba. Nesse terreno, a Companhia desenvolveu um novo projeto referente a um shopping, cuja obra ocorrerá em duas fases. Adicionalmente, serão construídas quatro torres comerciais no terreno até 2019. A divida foi liquidada em outubro de 2012. (b) Refere-se ao terreno destinado para a construção do empreendimento em Ribeirão Preto mencionado na nota explicativa nº 29. A divida foi liquidada em outubro de 2012. (c) Retenção para indenizações após a venda do Shopping Center Iguatemi.

**17. Receita Diferida**  
Os recursos recebidos pela cessão de direitos (cessão de estrutura técnica dos shopping) são contabilizados como receitas a apropriar, líquidas dos impostos de das contribuições incidentes considerando a forma de tributação a que a empresa detentora das 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 controladas contratam operações envolvendo instrumentos financeiros, quando aplicável, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e financeiras. São contratadas aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e mútuos, debêntures, entre outros. A gestão desses instrumentos financeiros é realizada por meio de políticas, definição de estratégias e estabelecimento de sistemas de controle, sendo monitorada pela Administração da Companhia. Os procedimentos de tesouraria definidos pela política vigente incluem rotinas mensais de projeção e avaliação da exposição cambial consolidada da Companhia e de suas controladas, sob as quais se baseiam as decisões tomadas pela Administração.

	31.12.2012				31.12.2011			
	Valor justo através do resultado	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos	Total	Valor justo através do resultado	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos	Total
<b>Ativo</b>								
Títulos disponíveis para negociação	931.786	-	-	931.786	759.800	-	-	759.800
Clientes	-	91.443	-	91.443	-	101.263	-	101.263
Outros Contas a Receber	-	20.379	-	20.379	-	17.704	-	17.704
Créditos a Receber	-	4.733	-	4.733	-	2.260	-	2.260
Empréstimos com Outras Partes Relacionadas	-	54.592	-	54.592	-	38.641	-	38.641
Desapropriações a Receber	-	1.402	-	1.402	-	1.402	-	1.402
<b>Total</b>	<b>931.786</b>	<b>172.549</b>	<b>-</b>	<b>1.104.335</b>	<b>759.800</b>	<b>161.272</b>	<b>-</b>	<b>921.072</b>
<b>Passivos</b>								
Obrigações Trabalhistas	-	-	20.587	20.587	-	-	15.754	15.754
Fornecedores	-	-	20.564	20.564	-	-	20.549	20.549
Empréstimos e financiamentos	-	-	719.190	719.190	-	-	542.157	542.157
Debêntures e encargos	-	-	778.519	778.519	-	-	541.738	541.738
Dividendo Mínimo Obrigatório a Distribuir	-	-	64.527	64.527	-	-	36.085	36.085
Outros Contas a Pagar	-	-	28.309	28.309	-	-	35.244	35.244
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.631.696</b>	<b>1.631.696</b>	<b>-</b>	<b>1.191.527</b>	<b>-</b>	<b>1.191.527</b>

**18.3. Fatores de riscos:** A principal fonte de receitas da Companhia e de suas controladas são os alugueis 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 controladas, 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 controladas estão apresentados a seguir: **a) Risco de crédito:** A base de clientes é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, a Companhia e suas controladas monitoram permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes. A Companhia considera para avaliar a qualidade de créditos de potenciais clientes as seguintes premissas: o valor da garantia oferecida (deve cobrir no mínimo 12 meses de custo de ocupação (aluguel, somando encargos comuns e fundos de promoção multiplicado por 12), as garantias aceitas (imóvel, carta-fiança, seguro, etc.), a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes) e a utilização da empresa SFRASA como referência para consultas. **b) Risco de liquidez:** A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais e a utilização 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) Retorno de capital:** Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. A posição financeira líquida corresponde ao total do caixa e equivalentes de caixa subtraído do montante de empréstimos, financiamentos e debêntures de curto e longo prazos.

	31.12.2012		31.12.2011	
	937.795	721.488	(1.497.709)	(1.083.895)
Empréstimos, financiamentos e debêntures			(559.914)	(362.407)
Posição Financeira Líquida			1.773.112	1.578.694

**patrimônio líquido** ..... 1.773.112 ..... 1.578.694  
**d) Risco de variação de preço:** Os contratos de aluguel, em geral, são atualizados pela variação anual do Índice Geral de Precos do Mercado - IGP-M, conforme estabelecido nos contratos de aluguel. Os níveis de locação podem variar em virtude de condições econômicas adversas e, com isso, o nível das receitas poderá vir a ser afetado. A Administração monitora esses riscos como forma de minimizar os impactos em seus negócios. **e)**



# 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  
 Rua Angelina Maffei Vita, 200, 9º andar, São Paulo, SP



### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

#### 20. Patrimônio Líquido - Controladora

**a) Capital social:** Em 17 de outubro de 2012, foi aprovado o desdobramento total das ações ordinárias na razão de 02 (duas) ações em substituição a 01 (uma) ação, sendo que em 31 de dezembro de 2012, o capital social integralizado da Companhia é de R\$ 836.363 (R\$ 836.363 em 31 de dezembro de 2011) e está representado por 158.010.978 ações ordinárias sem valor nominal (79.255.489 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2011). O capital social realizado da Companhia é de R\$ 823.859 (R\$ 823.859 em 31 de dezembro de 2011), devido ao registro de gastos com emissões de ações no valor de R\$ 12.504 (R\$ 12.504 em 31 de dezembro de 2011) em conta redutora de patrimônio líquido. **Capital autorizado:** A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 100.000.000 de ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições de emissão, o preço e as condições de integralização. O Conselho de Administração poderá: (i) Reduzir ou excluir o prazo para exercício do direito de preferência dos acionistas para a emissão de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja outorga seja feita: (1) mediante venda em bolsa de valores ou subscrição pública; e (2) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei. (ii) Outorgar, de acordo com plano de opção aprovado pela Assembleia Geral, opção de compra ou subscrição de ações a seus administradores, empregados e prestadores de serviço, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, e sem direito de preferência para os acionistas. **b) Reservas de capital:** **Ágio na emissão de ações:** A Companhia destinou o valor de R\$ 393.111 e R\$ 58.971, decorrentes dos recursos obtidos com a abertura do capital, para a reserva de capital, conforme atas de reuniões do Conselho de Administração, realizadas em 9 de fevereiro e 1º de março de 2007, respectivamente, perfazendo um total de R\$ 452.082. **Outras reservas de capital:** A Companhia constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R\$ 17.175 (R\$ 12.808 em 31 de dezembro de 2011). **Ações em tesouraria:** Em reunião do Conselho de Administração realizada em 28 de agosto de 2012, foi aprovado a recompra de 732.554 ações de sua própria emissão, por meio da controladora. O prazo máximo para aquisição das referidas ações é de 365 dias contados desta data. Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 17 de outubro de 2012, foi aprovado o desdobramento total das ações ordinárias na razão de 02 (duas) ações em substituição a 01 (uma) ação, mantendo os mesmos direitos e vantagens. Nas ações pré-existentes. Para fins de consolidação das informações trimestrais estão apresentadas na rubrica "Ações em tesouraria" no patrimônio líquido. No exercício findo em 31 de dezembro de 2011, foram adquiridas 234.700 ações. Das ações adquiridas, foram cedidas 29.000 ações aos optantes do plano de remuneração em ações. No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, foram adquiridas 1.000.600 ações ao preço médio de R\$ 21,82. Das ações adquiridas, foram cedidas 1.388.400 ações aos optantes do plano de remuneração em ações. Em 31 de dezembro de 2012, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$ 4.490, dividido em 185.600 ações ordinárias. O preço de mercado dessas ações em bolsa de valores em 31 de dezembro de 2011, sendo R\$ 27,24 por ação (R\$ 27,24 em 31 de dezembro de 2011), resultando em uma perda líquida de R\$ 33,98 em 31 de dezembro de 2011. **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 investimentos - desapropriação de imóveis:** Refere-se ao ganho com a desapropriação de terreno da Companhia, cuja aplicação nos exercícios subsequentes foi destinada à aquisição dos terrenos onde foram construídos os empreendimentos MPVSC e SCBRI. **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 de distribuição por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício que permanecer depois de deduzidos dos 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.

Controladora e Consolidado			
31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Lucro básico por ação das operações (em R\$)	1,70	0,96	
Lucro diluído por ação das operações (em R\$)	1,69	0,96	

(\*) Lucro básico e diluído calculado com base no desdobramento das ações informado na nota explicativa nº 20 (a)  
**a) Lucro básico por ação:** O lucro e a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro básico por ação são os seguintes:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro básico por ação	158.003.778	158.167.094	158.003.778	158.167.094

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Lucro do exercício atribuível aos proprietários da Companhia e utilizado na apuração do lucro básico por ação	268.245	151.938	268.245	151.938
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro básico por ação	158.003.778	158.167.094	158.003.778	158.167.094

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Lucro do exercício atribuível aos proprietários da Companhia e utilizado na apuração do lucro básico por ação	268.245	151.938	268.245	151.938

(\*) Lucro diluído calculado com base no desdobramento das ações informado na nota explicativa nº 20 (a)  
 A quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro por ação diluído é conciliada com a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas na apuração do lucro básico por ação, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	158.003.778	158.167.094	158.003.778	158.167.094
Quantidade média ponderada das opções de empregados	850.181	340.547	850.181	340.547
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro diluído por ação	158.853.959	158.507.641	158.853.959	158.507.641

**22. Seguros**  
 Em 31 de dezembro de 2012, 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. (60%) e com a Itaú Seguros S.A. (40%), cuja apólice prevê o limite máximo de indenização de R\$ 290.000 relativos aos danos materiais; e R\$ 180.698 relativo a lucros cessantes. O período de cobertura estende-se até 28 de setembro de 2013.

	Danos Materiais		Lucros Cessantes		Total
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	
Shopping Center Praia de Belas	175.185	45.049	220.234		
Shopping Center Iguatemi São Carlos e Torre	266.919	180.698	447.617		
Shopping Center Iguatemi São Paulo	67.529	9.246	76.775		
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre	182.145	100.706	282.851		
Shopping Center Iguatemi Campinas	284.825	99.143	383.968		
Power Center Campinas	17.675	4.746	22.421		
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.	169.500	35.594	205.103		
Shopping Center Iguatemi Florianópolis	64.026	55.897	219.923		
Market Place Shopping Center	165.164	13.661	78.825		
Market Place Tower I	59.362	23.158	136.474		
Market Place Tower II	111.316	25.158	136.474		
Shopping Center Galleria	179.969	58.891	238.159		
Shopping Center Iguatemi Brasília	201.268	45.557	247.526		
Shopping Center Iguatemi Alphaville	7.117	7.117	7.117		

Com a abertura do Shopping Center JK Iguatemi foi contratado um seguro de riscos nomeados específico que abrangem os usuais riscos que podem impactar o patrimônio líquido da Companhia, com a Allianz Seguros S.A. (51%) e Itaú Seguros S.A. (49%), cuja apólice prevê o limite máximo de indenização de R\$ 294.000 relativos aos danos materiais; e R\$ 46.430 relativos a lucros cessantes. O período de cobertura estende-se até 31 de maio de 2013. O Eplanada Shopping Center possui apólice de riscos nomeados contratada com a Chubb do Brasil e que passamos a administrar a partir de 16 de março de 2012, cuja apólice possui limite máximo de cobertura de R\$ 75.820 referente a danos materiais. A vigência desta apólice estende-se até 31/12/2012. A Companhia já contratou a inclusão do Eplanada Shopping Center no seguro global a partir de 01/01/2013. **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 responsabilizada 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 2013. A importância segurada terá o valor máximo de indenização de R\$ 10 milhões e pode ser dividida em: (i) danos materiais; (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\$ 300); e (viii) danos morais para todas as coberturas. Da mesma forma, o Eplanada Shopping Center, que passamos a administrar, um seguro de responsabilidade civil com a Chubb do Brasil. Sua apólice possui importância segurada com valor máximo de indenização de R\$ 39.500, contendo ser dividida em: (i) operações de shopping center; (ii) responsabilidade civil do empregador; (iii) riscos contingentes de veículos; (iv) danos ao conteúdo das lojas; (v) falha profissional da área médica; e (vi) danos morais para todas as coberturas. A vigência desta apólice estende-se até 31/12/2012. Adicionalmente, a Companhia já contratou a inclusão do Eplanada Shopping Center no seguro global a partir de 01/01/2013.

**23. Receita Líquida de Aluguéis e Serviços:** A Companhia tem participação em diversos shopping centers, cuja receita de aluguéis, estacionamento e serviços está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Shopping Center Iguatemi São Paulo	73.728	57.649	89.241	72.626
Shopping Center Iguatemi Campinas	58.386	47.865	58.386	47.865
Shopping Center Iguatemi São Paulo	-	-	44.241	40.182
Shopping Center Iguatemi São Carlos	-	-	26.029	24.170
Shopping Center Iguatemi Brasília	3.337	2.998	3.337	2.998
Shopping Center Boulevard Rio Iguatemi	2.172	7.487	9.233	13.923
Shopping Center Iguatemi Alphaville	14.648	14.114	25.648	24.114
Praia de Belas Shopping Center	25.655	24.195	14.655	14.195
Shopping Center Iguatemi Campinas	1.649	1.445	1.649	1.445
Shopping Center Iguatemi Florianópolis	-	-	8.575	8.014
Shopping Center Galleria	-	-	10.410	8.278
Eplanada Shopping Center	-	-	15.069	12.412
Shopping Center Iguatemi JK	-	-	21.273	-
Shopping Center Iguatemi Alphaville	-	-	27.643	18.697
Total das receitas de aluguéis e serviços	179.575	155.753	382.540	314.425
Recita de outros serviços	14.957	9.254	80.094	55.077
Impostos e contribuições	194.432	165.007	462.634	369.502
Outras deduções	(17.943)	(15.917)	(37.972)	(30.940)
Outros	(3.014)	(3.452)	(14.141)	(9.040)
Total	(20.957)	(19.639)	(52.113)	(39.980)
Recita líquida de aluguéis e serviços	173.475	145.368	410.521	329.522

**24. Custos 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:

	31.12.2012			31.12.2011		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	14.274	8.221	22.495	9.274	4.634	13.908
Pessoal	12.396	28.968	41.364	12.800	23.913	36.713
Remuneração baseado em ações	-	10.339	10.339	606	2.461	3.067
Serviços de terceiros	6.544	11.269	17.813	4.721	25.525	30.246
Fundo de promoção	4.513	-	4.513	3.779	-	3.779
Estacionamento	12.182	-	12.182	12.415	-	12.415
Outros	12.905	16.531	29.436	10.519	12.077	22.596
Total	62.814	75.328	138.142	54.114	68.610	122.724

### Composição do Conselho de Administração

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

### Composição do Conselho Fiscal

Aparecido Carlos Correia Faldino Conselheiro Fiscal	Maria José Fernandes Cerqueira de Almeida Conselheira Fiscal
Jorge Moyses Dib Filho Conselheiro Fiscal	Roberto Schneider Conselheiro Fiscal Suplente
	Flavia Silva Fialho Rebelo 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, 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 2012 e, portanto, recomenda sua aprovação na Assembleia Geral Ordinária dos acionistas.

### Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Acionistas 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 representam o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 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 pelo *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. Nossa 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 2012, 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.

### b) Consolidado

	31.12.2012			31.12.2011		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	31.472	9.195	40.667	21.973	3.758	25.731
Pessoal	24.548	32.404	56.952	19.838	25.924	45.762
Remuneração baseado em ações	-	10.339	10.339	607	2.461	3.068
Serviços de terceiros	7.460	15.704	23.164	7.254	31.522	38.776
Fundo de promoção	7.554	-	7.554	6.188	-	6.188
Estacionamento	25.010	-	25.010	22.842	-	22.842
Outros	22.439	20.167	42.606	10.767	15.689	26.456
Total	118.483	87.809	206.292	89.469	79.354	168.823

**25. Resultado Financeiro**  
 O resultado financeiro está representado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Receitas financeiras:				
Juros ativos	2.800	275	5.629	2.233
Variações monetárias e cambiais ativas	919	1.547	5.791	5.072
Rendimentos de aplicações financeiras	67.283	90.016	76.345	94.453
Outras receitas financeiras	1.229	836	1.800	84
Total	72.231	92.674	89.565	102.605

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Despesas financeiras:				
Juros passivos	(34.023)	(28.612)	(55.508)	(44.661)
Variações monetárias e cambiais passivas	(314)	(4.562)	(691)	(5.579)
Atualização de provisão para contingências	(301)	(927)	(409)	(1.157)
Rendimentos de debêntures	(70.501)	(58.852)	(71.288)	(59.590)
Impostos e taxas	(65)	(2.538)	(272)	(2.692)
Outras despesas financeiras	(8.163)	(7.934)	(10.622)	(9.803)
Total	(113.367)	(103.425)	(138.790)	(123.842)
Total	(41.136)	(10.7		