



EBITDA de R\$ 97,3 M no 4T12 (+37% vs 4T11). No ano, EBITDA atinge R\$ 297,6 M (+27% vs 2011) e Lucro Líquido de R\$ 268,3 M (+77% vs 2011).

São Paulo, 19 de Março de 2013 – A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (IGUATEMI) [Bovespa: IGTA3], uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do quarto trimestre de 2012 (4T12) e do ano de 2012. As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas com base em números consolidados e em Reais mil, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil.

Teleconferência sobre os Resultados do 4T12

Teleconferência em Português

20 de Março de 2013
10h00 (horário de Brasília)
09h00 (US EST)
Tel.: +55 (11) 2188-0155
Senha: Iguatemi

Replay: +55(11) 2188-0155
Senha: Iguatemi

Teleconferência em Inglês

20 de Março de 2013
11h30 (horário de Brasília)
10h30 (US EST)
Tel.: +1(412) 317-6776
Senha: Iguatemi

Replay: +1(412) 317-0088
Senha: 10019923- Disponível por 7 dias

Equipe de RI:

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

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

DESTAQUES DO 4T12 e 2012

- As vendas atingiram R\$ 2,5 bilhões no trimestre e R\$ 8,3 bilhões no ano (crescimento de 10,0% no trimestre e de 12,5% em 2012)
- As vendas mesma área cresceram 8,1% no trimestre e 8,1% em 2012, acima do crescimento de vendas mesmas lojas que cresceram 8,0% no trimestre e 7,9% em 2012
- Os aluguéis mesmas áreas cresceram 9,8% em 2012 e 9,4% no 4T12, acima dos aluguéis mesmas lojas que cresceram 9,6% em 2012 e 8,8% no 4T12
- A Receita Líquida atingiu R\$ 118,5 milhões no trimestre e R\$ 410,5 milhões no ano (crescimento de 24,4% no trimestre e de 24,6% em 2012)
- O EBITDA atingiu R\$ R\$ 97,3 milhões no trimestre e R\$ R\$ 297,6 milhões no ano (crescimento de 37,3% no trimestre e de 26,6% em 2012). Se considerarmos a venda do Shopping Boulevard Rio Iguatemi, tivemos EBITDA de R\$ 405,8 milhões em 2012, 72,6% acima de 2011
- O lucro líquido atingiu R\$ 53,1 milhões no trimestre e R\$ 268,3 milhões no ano (crescimento de 13,5% no trimestre e de 76,5% no em 2012)
- Aquisição de 5% de participação no Shopping Center Iguatemi São Carlos elevando nossa participação para 50% e venda de 34,3% do projeto Iguatemi Esplanada à Previ gerando um resultado operacional de R\$ 12,5 milhões

Eventos subsequentes

- Dividendos propostos de R\$ 63,7 milhões, (R\$ 0,40/ação)
- Em fevereiro, concluímos a 4ª Emissão de Debêntures, no valor de R\$ 450 milhões, com taxa de CDI + 0,82% a.a com amortizações no 6º e 7º ano para a 1ª série e IPCA + 4,31% a.a. com amortizações no 8º ano para a 2ª série, alongando nosso prazo médio de 3,6 para 4,1 anos.



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** 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 lojistas 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** (9,6% 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 shopping, 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 comprometimento 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, BoBô, 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.

Seguindo 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 2 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 **concluimos 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, **concluimos 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 reiteirou 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 Jereissati 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) ¹	97.332	70.888	37,3%	297.556	235.024	26,6%
Margem EBITDA Ajustada ¹	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%

¹ 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 (m ²)	490.874	473.804	3,6%	490.874	473.804	3,6%
ABL Própria (m ²)	282.040	277.647	1,6%	282.040	277.647	1,6%
ABL Própria Média (m ²)	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\$ /m ² / mês)	1.605	1.486	8,0%	1.300	1.205	7,9%
Vendas mesma área (R\$ /m ² / mês)	1.510	1.397	8,1%	1.277	1.181	8,1%
Aluguéis mesmas lojas (R\$ /m ² / mês)	135	124	8,8%	102	93	9,6%
Aluguéis mesma área (R\$ /m ² / 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%	-0,6p.p.

**PORTFOLIO IGUATEMI**

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

¹ Boulevard localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas

² Participação ponderada na ABL própria

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

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



DESEMPENHO OPERACIONAL

Shopping Center	Receita 4T12	4T12 NOI	NOI %	Receita 4T11	4T11 NOI	NOI %	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
Total	221.667	208.438	94,0%	182.706	166.105	90,9%	25,5%

Shopping Center	Receita 2012	2012 NOI	NOI %	Receita 2011	2011 NOI	NOI %	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
Total	694.513	617.083	88,9%	584.986	522.649	89,3%	18,1%



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 de 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 positivamente para o crescimento das vendas totais foram o Shopping Iguatemi Brasília, o Iguatemi Alphaville e o Iguatemi Campinas.

No 4T12, as **vendas mesma área¹ cresceram 8,1%, e as vendas mesmas lojas² cresceram 8,0%**. Similar ao comportamento observado no 3T12, as lojas satélites continuam crescendo forte neste trimestre, com crescimento acima de 10%. Os shoppings que apresentaram maior crescimento de vendas mesmas lojas no trimestre foram os shoppings Iguatemi Alphaville e Iguatemi Brasília, refletindo a maturação das vendas nos primeiros anos de operação destes ativos que foram inaugurados nos últimos anos, assim como o Shopping Esplanada (em Sorocaba).

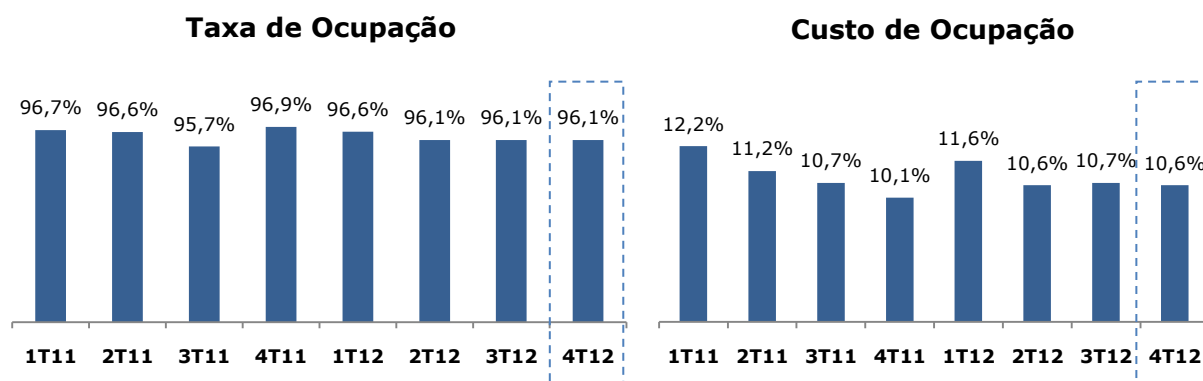
² Uma das principais finalidades dos indicadores de Vendas mesmas lojas (SSS) e Vendas mesma Área (SAS) da Iguatemi é servir como um termômetro do varejo A/B Brasileiro. Em função disso estamos reportando os números de SSS e SAS desconsiderando as lojas do Market Place e Iguatemi São Paulo em função do impacto gerado nestes dois shoppings pelo JK Iguatemi, cujas vendas totais não estão refletidas nos números de 2011, nem no SSS e SAS. Considerando o portfólio total, o SAS foi 5,8% e o SSS foi 5,6%.



No 4T12, os aluguéis mesmas lojas cresceram 8,8% e no acumulado do ano, cresceram 9,6% refletindo além da inflação, o leasing spread alcançado no último ano. Aluguéis mesma área cresceram 9,4% no trimestre em relação ao mesmo período em 2011 e 9,8% no acumulado de 2012.

Taxa e Custo de ocupação

O custo de ocupação no quarto trimestre do ano foi de 10,6%, 0,5 pontos percentuais acima do mesmo período em 2011.



A taxa de ocupação no trimestre foi de 96,1%, queda de 0,8 pontos percentuais em relação ao mesmo trimestre de 2011 e em linha com a taxa de ocupação do 3T12.

A taxa de ocupação reflete áreas destinadas a operações diferenciadas que serão inauguradas nos próximos meses, como por exemplo, (i) novas operações da Top Shop que serão inauguradas no Iguatemi São Paulo, Market Place e Iguatemi Alphaville; (ii) mega Livraria Cultura que será inaugurada no Iguatemi São Paulo; e (iii) operações da Bodytech que serão inauguradas no Iguatemi São Paulo e Iguatemi Alphaville.

Inadimplência

A inadimplência do 4T12 foi 0,9%, apresentando melhora de 0,3 pontos percentuais em relação à inadimplência observada no último trimestre e 1,7 pontos percentuais de melhora em relação à ao 4T11 (2,6%).

No acumulado do ano, a inadimplência atingiu 1,6%, 0,6 pontos percentuais abaixo da inadimplência observada em 2011.

**PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO**

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento. O valor justo das nossas propriedades em operação e propriedades em desenvolvimento em 31/12/2012 foi de R\$ 6,1 bilhões.

	2009	2010	2011	2012		Total
				Shoppings em operação	Greenfields e Expansões	
Valor 100% shopping	5.849	7.340	8.678	9.420	1.111	10.531
Participação Iguatemi	3.288	4.181	5.258	5.316	802	6.118
ABL total (mil m ²)	628	672	704	491	213	704
ABL própria (mil m ²)	376	420	451	282	152	434
NAV / Ação				38,60		
Preço IGTA3 ¹				27,24		

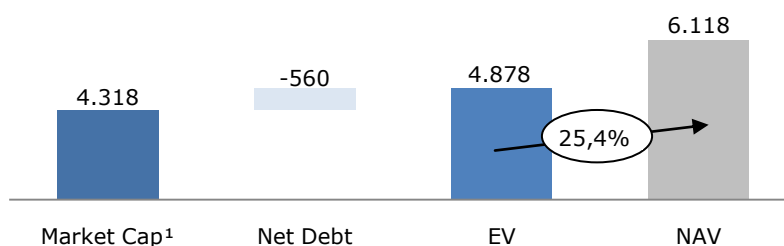
¹ Data base: 28/12/2012

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

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

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

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



¹ Data base: 28/12/2012

**DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO**

DRE Consolidada (R\$ mil)	4T12	4T11	%
Receita Bruta	131.814	106.862	23,3%
Impostos e descontos	-13.337	-11.631	14,7%
Receita Líquida	118.477	95.231	24,4%
Custos e Despesas	-47.639	-43.064	10,6%
Outras Receitas (despesas) Operacionais	26.494	18.721	41,5%
EBITDA	97.332	70.888	37,3%
Margem EBITDA	82,2%	74,4%	7,7 p.p.
Depreciação e amortização	-11.594	-8.142	42,4%
EBIT	85.738	62.746	36,6%
Margem EBIT	72,4%	65,9%	6,5 p.p.
Receitas e (despesas) financeiras	-15.611	-12.400	25,9%
IR e CSLL	-17.031	-3.574	376,5%
Lucro Líquido	53.096	46.772	13,5%
Margem Líquida	44,8%	49,1%	-4,3 p.p.
FFO	64.690	54.914	17,8%
Margem FFO	54,6%	57,7%	-3,1 p.p.

DRE Consolidada (R\$ mil)	2012	2011	%
Receita Bruta	462.634	369.502	25,2%
Impostos e descontos	-52.113	-39.980	30,3%
Receita Líquida	410.521	329.522	24,6%
Custos e Despesas	-165.625	-143.092	15,7%
Outras Receitas (despesas) Operacionais	160.865	48.594	231,0%
EBITDA	405.761	235.024	72,6%
Margem EBITDA	98,9%	71,3%	27,5 p.p.
Depreciação e amortização	-40.667	-25.731	58,0%
EBIT	365.094	209.293	74,4%
Margem EBIT	88,9%	63,5%	25,4 p.p.
Receitas e (despesas) financeiras	-49.225	-20.877	135,8%
IR e CSLL	-47.561	-36.421	30,6%
Lucro Líquido	268.308	151.995	76,5%
Margem Líquida	65,4%	46,1%	19,2 p.p.
FFO	308.975	177.726	73,8%
Margem FFO	75,3%	53,9%	21,3 p.p.
EBITDA Ajustado ¹	297.556	235.024	26,6%
Margem EBITDA Ajustada ¹	72,5%	71,3%	1,2 p.p.

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

**RECEITA BRUTA**

A receita bruta da Iguatemi no quarto trimestre de 2012 foi de R\$ 131,8 milhões, com crescimento de 23,3% em relação ao mesmo período de 2011. No acumulado, a receita bruta foi de R\$ 462,6 milhões, crescimento de 25,2% em relação ao ano passado.

Receita Bruta	4T12	4T11	%	2012	2011	%
Aluguel	85.169	72.261	17,9%	308.676	256.461	20,4%
Taxa de Administração	7.139	6.156	16,0%	26.558	23.959	10,8%
Estacionamento	20.839	16.480	26,4%	73.838	57.964	27,4%
Outros	18.667	11.965	56,0%	53.561	31.118	72,1%
Total	131.814	106.862	23,3%	462.634	369.502	25,2%

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%
Total	85.169	72.261	17,9%	308.676	256.461	20,4%

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 receitas 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 (i) 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 em função da (i) da receita de administração em função da abertura do JK Iguatemi, que mais do que compensou a perda da administração do Boulevard Rio, (ii) da Inauguração da expansão do Galleria e (iii) do crescimento dos shoppings existentes.

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 a 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 líquida totalizou R\$ 410,5 milhões, crescimento de 24,6% em relação a 2011.

**CUSTOS DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS E DESPESAS ADMINISTRATIVAS**

(R\$ mil)	Custo 4T12	Despesa 4T12	Total 4T12	Custo 4T11	Despesa 4T11	Total 4T11	%
Pessoal	6.822	10.501	17.323	5.761	8.490	14.251	21,6%
Remuneração baseada em ações	0	3.373	3.373	607	1.674	2.281	47,9%
Serviços de terceiros	2.270	3.520	5.790	3.375	6.851	10.226	-43,4%
Estacionamento	6.126	0	6.126	6.532	0	6.532	-6,2%
Fundo de promoção	2.307	0	2.307	1.738	0	1.738	32,7%
Outros	6.324	6.396	12.720	4.475	3.561	8.036	58,3%
Sub Total	23.849	23.790	47.639	22.488	20.576	43.064	10,6%
Depreciação e Amortização	8.893	2.701	11.594	7.395	747	8.142	42,4%
Total	32.742	26.491	59.233	29.883	21.323	51.206	15,7%

Os custos e despesas (antes da depreciação) somaram R\$ 47,6 milhões no quarto trimestre de 2012 um aumento de 10,6% 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 ao 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 conseqüente 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) 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	0	10.339	10.339	607	2.461	3.068	237,0%
Serviços de terceiros	7.460	15.704	23.164	7.254	31.522	38.776	-40,3%
Estacionamento	25.010	0	25.010	22.842	0	22.842	9,5%
Fundo de promoção	7.554	0	7.554	6.188	0	6.188	22,1%
Outros	22.439	20.167	42.606	10.767	15.689	26.456	61,0%
Sub Total	87.011	78.614	165.625	67.496	75.596	143.092	15,7%
Depreciação e Amortização	31.472	9.195	40.667	21.973	3.758	25.731	58,0%
Total	118.483	87.809	206.292	89.469	79.354	168.823	22,2%

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 corporativa
- 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 Previ – Banerj 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 renegociações dos créditos imobiliários.

Resultado Financeiro Líquido	4T12	4T11	%	2012	2011	%
Receitas Financeiras	18.093	24.746	-26,9%	89.565	102.605	-12,7%
Despesas Financeiras	-33.704	-37.146	-9,3%	-138.790	-123.482	12,4%
Resultado Financeiro Líquido	-15.611	-12.400	25,9%	-49.225	-20.877	135,8%

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras receitas operacionais líquidas totalizaram R\$ 26,5 milhões no 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
- Permutas 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 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, com margem líquida de 65,3%, impactada positivamente 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

Em 2012, a Iguatemi gerou EBITDA de R\$ 405,8 milhões, 72,6% acima do ano anterior. Este resultado foi impactado positivamente pela venda do Shopping Boulevard Rio Iguatemi, no valor de R\$ 108,2 milhões. Se desconsiderarmos o impacto positivo resultante da venda deste ativo atingimos um total de R\$ 297,6 milhões (crescimento de 26,6% versus o ano anterior) e margem de 72,5%, 250 pbs acima do guidance de margem EBITDA para o ano.

No quarto trimestre de 2012, a geração de EBITDA foi de R\$ 97,3 milhões, 37,3% maior que o EBITDA do mesmo período de 2011. A Margem EBITDA foi de 82,2%.

Em R\$ mil	4T12	4T11	Var.	2012	2011	Var.
Receita líquida	118.477	95.231	24,4%	410.521	329.522	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%
EBITDA	97.332	70.888	37,3%	405.761	235.024	72,6%
Margem EBITDA	82,2%	74,4%	7,7 p.p.	98,8%	71,3%	27,5 p.p.
(-) Venda Boulevard Rio Iguatemi	-	-	-	-108.205	-	-
EBITDA Ajustado¹	97.332	70.888	37,3%	297.556	235.024	26,6%
Margem EBITDA Ajustada¹	82,2%	74,4%	7,7 p.p.	72,5%	71,3%	1,2 p.p.

¹ 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 bruto da Iguatemi encerrou 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 pbs, 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 recursos ainda não liberados) encerrou 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>Curto 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>
Dívida total	-1.497.709		-1.083.895	
<i>Disponibilidades</i>	<i>937.795</i>		<i>721.488</i>	
Caixa (dívida) líquido(a)	-559.914		-362.407	

Eventos Subseqüentes

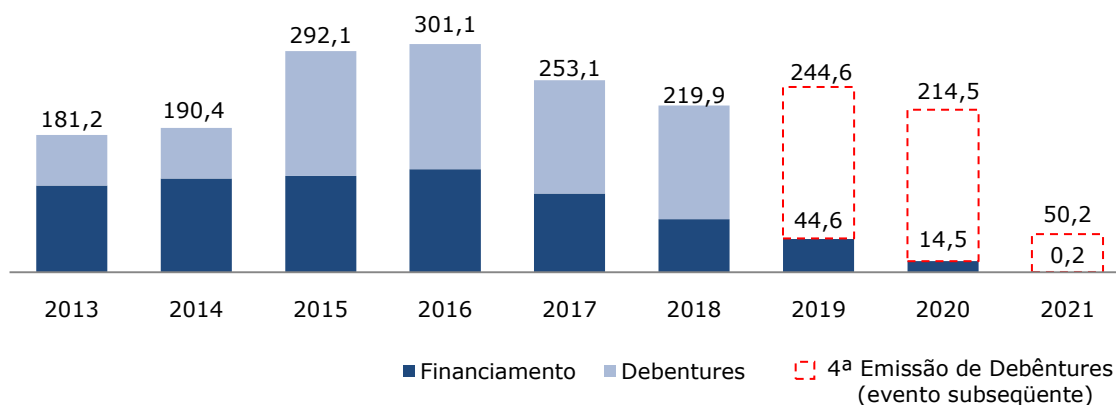
Em fevereiro de 2013, a Iguatemi realizou a 4ª emissão de Debêntures via iCVM400, em duas séries conforme características abaixo:

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



Com esta 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.

Cronograma de amortização da dívida



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.

Fluxo de Caixa Gerencial - 4T12

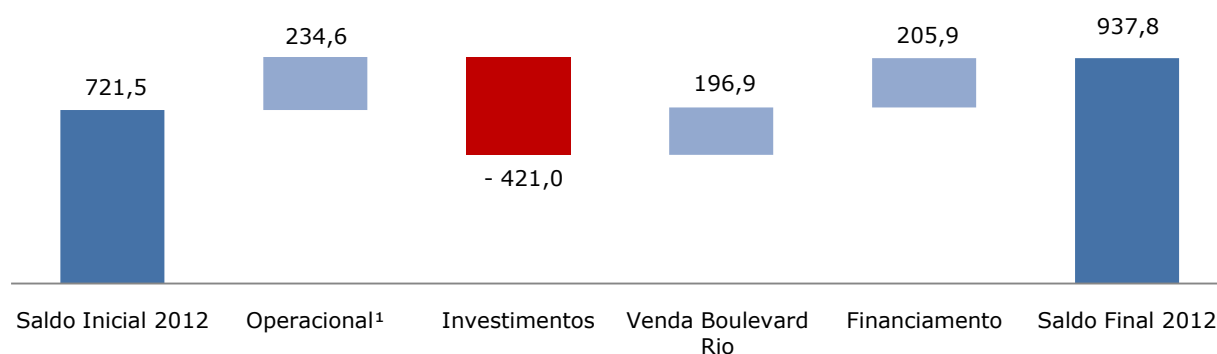


¹ Caixa Operacional ajustado em R\$ 20,4 milhões referentes ao pagamento de juros, gerencialmente classificados como Caixa de Atividades de Financiamento.



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.

Fluxo de Caixa Gerencial - 2012

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	0,0	260,0
Iguatemi Esplanada	61,6	8,8	13,4	56,9	13,9	85,2	1,8	241,5
Jundiaí	1,9	0,0	0,0	0,0	0,0	5,7	104,5	112,2
S. J. Rio Preto	0,0	0,0	0,0	7,0	4,3	167,8	112,6	291,8
Total	82,2	24,1	48,2	107,7	54,4	369,9	219,0	905,5

* O capex divulgado está líquido de luvas.

** Não inclui gastos referentes ao JK Iguatemi

Nota: Os gastos de capex para (i) expansões e (ii) manutenção dos shoppings do portfólio existente não estão inclusos na tabela acima

No quarto trimestre de 2012 foram investidos* R\$ 54,4 milhões nos projetos greenfields da Iguatemi, conforme quadro acima. A diferença entre o investimento total da Iguatemi e o valor detalhado na tabela acima é referente a (i) co-

participações (luvas) , (ii) expansões e (iii) re-investimentos. Nossa expectativa é de investir mais R\$ 369,9 milhões (líquido de luvas) nos projetos greenfields no restante do ano de 2013 e R\$ 219,0 milhões após 2013.

PROJETOS EM ANDAMENTO – GREENFIELDS

Os dados abaixo são referentes a 100% do empreendimento.

	Iguatemi Ribeirão ²	Iguatemi Esplanada ³	Iguatemi SJRP	Iguatemi Jundiaí ⁴
Inauguração	set/13	out/13	out/14	2015
ABL (m ²)	40.460	39.550	43.649	30.000
Investimento total orçado	R\$ 259,5 MM	R\$360,9 MM	R\$291,8 MM	R\$112,2 MM
NOI 1º ano	R\$45,5 MM	R\$47,6 MM	R\$47,9 MM	R\$19,2 MM
NOI/m ² (mês)	R\$ 93,66	R\$ 100,22	R\$ 91,47	R\$ 53,33
% Iguatemi	88%	66%	88%	79%
TIR ¹ estimada	18,2%	15,3%	15,9%	21,5%

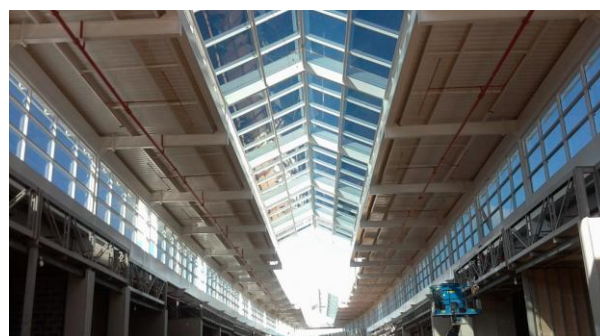
¹ Real e desalavancada.

² O Iguatemi Ribeirão tem uma expansão prevista para 2018, que irá adicionar 7,0 mil m² de ABL ao shopping.

³ O Iguatemi Esplanada tem uma expansão prevista para 2018, que irá adicionar 13,7 mil m² de ABL ao shopping.

⁴ Pendente de aprovação (o prazo pode ser antecipado ou postergado, dependendo da data da aprovação).

Iguatemi Ribeirão



Cinema, academia, lojas âncoras, restaurantes e shells de lojas entregues, com obras dos lojistas iniciando em abril. Conclusão das obras do Shopping em maio. 90% da ABL comercializada.



Iguatemi Esplanada



Serviço de terraplanagem e fundações concluído. Estrutura de concreto em fase final. Iniciamos as instalações elétricas hidráulicas e de ar condicionado. 80% da ABL comercializada.

Iguatemi São José do Rio Preto



Terraplanagem e fundações finalizadas. Montagem da estrutura em andamento. 60% da ABL comercializada.

Iguatemi Jundiaí



Projeto ainda pendente de aprovação na Prefeitura.



PROJETOS EM ANDAMENTO - EXPANSÕES NOS SHOPPING CENTERS

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

Praia de Belas



O projeto será realizado em fases. O deck park será entregue em Abril/2013 e está em fase de finalização e 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****Shopping Center Galleria**

Inauguramos a expansão do Shopping Center Galleria, que está localizado 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 orçado.

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 menos de um ano 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 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.



“Este não é um teatro de shopping... É um teatro com um shopping em volta”

Marcos Caruso (Ator 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 Sul, Sudeste e Brasília, áreas de maior poder aquisitivo e potencial de consumo per capita do país e, com público-alvo predominantemente das classes A e B, menos suscetíveis às crises e mais exigentes em termos de qualidade dos produtos e serviços oferecidos.

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 excluirmos as receitas do Boulevard Rio Iguatemi, a receita líquida cresceria 28,7% em relação a 2011.²

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%.

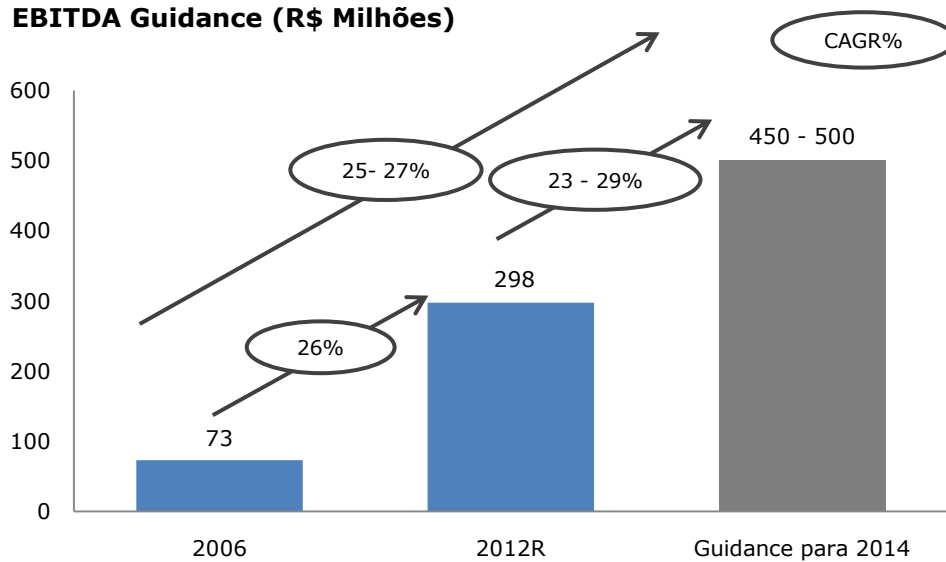
	2009		2010		2011		2012		2013
	Guidance	Real	Guidance	Real	Guidance	Real	Guidance	Real	Guidance
Receita Líquida	9% a 12%	14,5%	15% a 17%	21,2%	25% a 30%	25%	25% a 30%	24,6% ³	15% a 20%
Margem EBITDA	~70%	69,7%	70% a 72%	70,1%	70% a 72%	71,3%	~70%	72,5% ⁴	~70-72%

² 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.

⁴ 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.



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

EBITDA Guidance (R\$ Milhões)

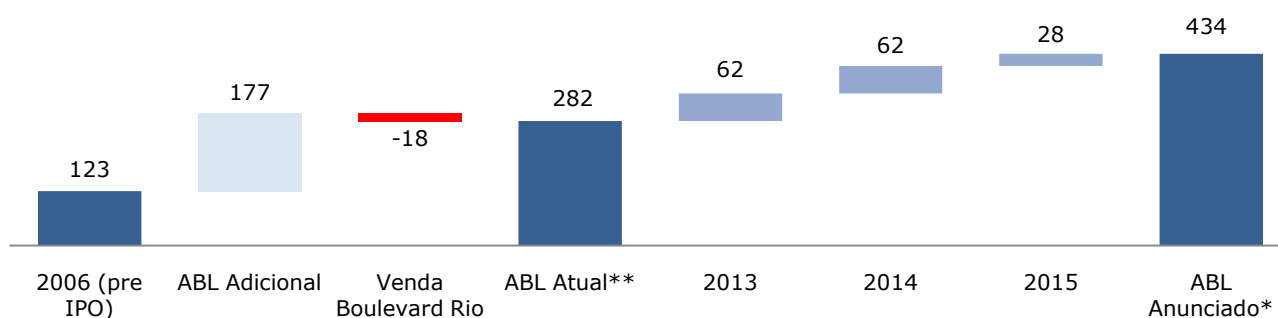
Nosso guidance de longo prazo implica que (i) cresceremos mais forte em 2014 do que em 2013 e (ii) que cresceremos de 23% - 29% por ano entre 2012 a 2014, mesmo crescimento nominal que a Iguatemi vem apresentando desde 2006, ano anterior ao nosso IPO.

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 o nosso IPO, realizado no início de 2007, mais do que dobramos o tamanho da Companhia. Hoje temos 282 mil m² de ABL própria. Com os quatro projetos greenfields anunciados e as três expansões em andamento, atingiremos aproximadamente 434 mil m² de ABL própria.

ABL Própria (mil m²)

* 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 Previ.

MERCADO DE CAPITAIS

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 ¹	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%
Total	158.511	100,00%

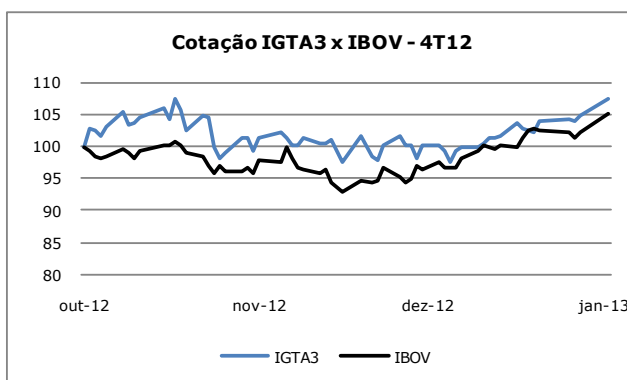
¹ Composição acionária em 31/12/2012, contemplando o desdobramento de ações em 2 :1 realizado em 17/10/12.



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 da Bloomberg².

IGTA 4T12 ¹	
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



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

² Data base 28/12/2012,

RECURSOS HUMANOS

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

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

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

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

Alinhado com nossos fortes planos de expansão de ABL anunciados, revisitamos em 2010 nossa Missão, Visão e Valores e criamos uma metodologia de avaliação e gestão dos nossos recursos humanos. Acreditamos que esta ferramenta, juntamente com o plano de bonificação atrelado a KPIs (Key Performance Indicators) deverão ajudar a



empresa a atingir sua meta de crescimento sem perder a identidade e os valores que fazem com que a Iguatemi seja uma das 50 marcas mais valiosas do Brasil.

Em 31 de 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 depois ganhar objetivos, metas e planos de ação.

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

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

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

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

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

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (Iguatemi) é uma das maiores empresas fullservice no setor de shopping centers do Brasil. Suas atividades englobam a concepção, o planejamento, o desenvolvimento e a administração de shopping centers regionais e complexos imobiliários de uso misto como torres comerciais. A Iguatemi detém participação em 13 shopping centers, que totalizam 491 mil m² de ABL, sendo a sua ABL própria correspondente a 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, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento da Iguatemi, eventualmente expressas neste relatório, se constituem apenas em projeções e, como tal, baseiam-se exclusivamente nas expectativas da administração da Iguatemi em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capitais para financiar o plano de negócios da Companhia. Tais considerações dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores e estão, portanto, sujeitas a mudanças sem aviso prévio.



ANEXOS

1 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

2 – BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

3 – FLUXO DE CAIXA

4 – GLOSSÁRIO

**1 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO**

DRE Consolidado	4T12	4T11	Var. 4T12 / 4T11	2012	2011	Var. 2012/2011
Receita Bruta	131.814	106.862	23,3%	462.634	369.502	25,2%
Deduções, impostos e contribuições	-13.337	-11.631	14,7%	-52.113	-39.980	30,3%
Receita Líquida	118.477	95.231	24,4%	410.521	329.522	24,6%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-32.742	-29.883	9,6%	-118.483	-89.469	32,4%
Resultado Bruto	85.735	65.348	31,2%	292.038	240.053	21,7%
Despesas/Receitas Operacionais	3	-2.602	-100,1%	73.056	-30.760	-337,5%
Despesas Gerais e Administrativas	-26.491	-21.323	24,2%	-87.809	-79.354	10,7%
Outras Receitas Operacionais	31.902	24.687	29,2%	179.012	62.570	186,1%
Outras Despesas Operacionais	-5.408	-5.966	-9,4%	-18.147	-13.976	29,8%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	85.738	62.746	36,6%	365.094	209.293	74,4%
Resultado Financeiro	-15.611	-12.400	25,9%	-49.225	-20.877	135,8%
Receitas Financeiras	18.093	24.746	-26,9%	89.565	102.605	-12,7%
Despesas Financeiras	-33.704	-37.146	-9,3%	-138.790	-123.482	12,4%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	70.127	50.346	39,3%	315.869	188.416	67,6%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-17.031	-3.574	376,5%	-47.561	-36.421	30,6%
Corrente	-17.457	-4.591	280,2%	-45.219	-28.582	58,2%
Diferido	426	1.017	-58,1%	-2.342	-7.839	-70,1%
Lucro/Prejuízo do Período	53.096	46.772	13,5%	268.308	151.995	76,5%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	53.077	46.754	13,5%	268.245	151.938	76,5%
Atribuído a Sócios Não Controladores	19	18	5,6%	63	57	10,5%

**2 – BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO**

ATIVO (R\$ mil)	31/12/2012	31/12/2011	Variação
Ativo Circulante	1.084.865	837.686	29,5%
Caixa e Equivalentes de Caixa	937.795	721.488	30,0%
Contas a Receber	106.276	90.021	18,1%
Tributos a Recuperar	30.350	19.586	55,0%
Despesas Antecipadas	529	216	144,9%
Outros Ativos Circulantes	9.915	6.375	55,5%
Ativo Não Circulante	2.487.330	2.059.346	20,8%
Ativo Realizável a Longo Prazo	172.089	83.478	106,1%
Contas a Receber	63.032	28.946	117,8%
Tributos Diferidos	16.063	9.535	68,5%
Créditos com Partes Relacionadas	58.455	38.641	51,3%
Outros Ativos Não Circulantes	34.539	6.356	443,4%
Investimentos	2.184.520	1.846.533	18,3%
Participações Societárias	1.058	979	8,1%
Propriedades para Investimento	2.183.462	1.845.554	18,3%
Imobilizado	21.726	18.809	15,5%
Intangível	108.995	110.526	-1,4%
Ativo Total	3.572.195	2.897.032	23,3%

Passivo (R\$ mil)	31/12/2012	31/12/2011	Variação
Passivo Circulante	322.188	254.506	26,6%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	20.587	15.754	30,7%
Fornecedores	20.564	20.549	0,1%
Obrigações Fiscais	27.167	17.913	51,7%
Empréstimos e Financiamentos	96.303	59.185	62,7%
Debêntures	84.914	80.939	4,9%
Outras Obrigações	72.653	60.166	20,8%
Passivo Não Circulante	1.476.738	1.063.665	38,8%
Empréstimos e Financiamentos	622.887	482.972	29,0%
Debêntures	693.605	460.799	50,5%
Passivos com Partes Relacionadas	0	0	0,0%
Outros	21.567	13.513	59,6%
Tributos Diferidos	39.457	25.342	55,7%
Provisões	33.455	20.330	64,6%
Lucros e Receitas a Apropriar	65.767	60.709	8,3%
Patrimônio Líquido	1.773.269	1.578.861	12,3%
Capital Social Realizado	823.859	823.859	0,0%
Reservas de Capital	464.767	455.148	2,1%
Reservas de Lucros	484.486	299.687	61,7%
Participação dos Acionistas Não Controladores	157	167	-6,0%
Passivo Total	3.572.195	2.897.032	23,3%

**3 – FLUXO DE CAIXA**

Consolidado	31/12/2012	31/12/2011
Caixa Líquido Atividades Operacionais	108.149	101.998
Caixa Gerado nas Operações	299.967	302.411
Lucro Líquido do Exercício	268.308	151.995
Depreciação e Amortização	40.667	25.731
Baixa de Ativo Permanente	-153.383	19
Variações Monetárias, Líquidas	125.271	99.622
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	12.715	11.390
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.342	7.839
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	10.388	2.864
Provisão para Programa de Bonificação	11.922	9.351
Provisão para créditos de liq. duvidosa	-235	2.349
Receitas Diferidas	-18.899	-9.005
Participação dos Acionistas Não Controladores	-63	-57
Provisão para desvalorização de Estoque	934	313
Variações nos Ativos e Passivos	-30.868	-82.367
Outros	-160.950	-118.046
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-224.137	-479.026
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	332.295	470.270
Amortização de Financiamentos	-124.132	-54.458
Dividendos Pagos	-55.823	-53.434
Captação de Empréstimos	235.209	257.874
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	298.878	327.947
Outros	-21.837	-7.659
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	216.307	93.242
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	721.488	628.246
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	937.795	721.488



4 - GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EBITDA por m² - EBITDA dividido pela ABL Própria Média.

FFO - Lucro Líquido + Depreciação e Amortização.

FFO por m² - FFO dividido pela ABL Própria Média.