



# IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

### Mensagem da Administração

Prezados acionistas,

Em atendimentos às disposições societárias, a Administração da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. ("Iguatemi") submete à apreciação de V.Sas. o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras consolidadas, com parecer dos auditores independentes, referentes ao período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2006. As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

O exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 foi um ano de muitas conquistas. No elenco dessas conquistas, a preparação para a abertura de capital da Empresa concluída em 07 de fevereiro de 2007 merece especial destaque pois concluímos a implantação de medidas importantes para a institucionalização da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. ("IESC"). A subscrição das ações por mais de 18.000 investidores nos deu muito orgulho e a certeza de estarmos caminhando na direção correta. Acreditamos que este reconhecimento representa uma demonstração de confiança na gestão da Companhia e em sua capacidade de geração contínua de valor.

Expressamos nossa gratidão e reconhecimento a todos aqueles que vêm contribuindo para a construção da IESC. Aos nossos consumidores, que nos privilegiam em suas escolhas; Aos lojistas, por compartilharem a busca da geração de valor para os nossos clientes e, principalmente, aos nossos colaboradores, pelo empenho e dedicação, demonstrando que o aperfeiçoamento contínuo transforma tanto indivíduos quanto organizações. A todos, nossa profunda gratidão por tudo o que alcançamos até agora, com a certeza de que continuamos a busca contínua por criação de valor a todos os envolvidos..



# IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

## ESTRUTURA SOCIETÁRIA

A IESC controla as seguintes empresas :

	Participação - %	
	2006	2005
Anwold Malls Corporation	100,00	100,00
Iguatemi Estacionamentos Ltda.	99,99	99,99
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.	89,50	89,50
Rio Pinheiros Diversões Ltda.	100,00	100,00
Leasing Mall Comercialização, Assessoria e Planejamento de Shopping Centers Ltda. (1)	100,00	-
Mídia Mall Consultoria Promocional S/C Ltda.(1)	99,87	-
Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda.(2)	99,50	-

(1) Empresas adquiridas em outubro de 2006; (2) Empresa adquirida em setembro de 2006.

A IESC detém participação em empreendimentos imobiliários, em sua grande maioria shopping centers, localizados na região Sul e Sudeste do país, conforme segue:

	Participação - %	
	2006	2005
Shopping Center Iguatemi São Paulo ("SCISP")	38,19	32,70
Shopping Center Iguatemi Campinas ("SCIC")	65,00	55,00
Market Place Shopping Center ("MPSC")	32,00	31,50
Market Place Tower I ("MP Tower")		10,50
Market Place Tower II ("MP Tower II")		11,00
Shopping Center Iguatemi São Carlos ("SCISC")	45,00	45,00
Shopping Center Iguatemi Rio ("SCIR")	27,66	26,11
Praia de Belas Shopping ("PBSC")	37,55	23,77
Shopping Center Iguatemi Caxias ("SCICx")	8,40	8,40
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre ("SCIPA"), através da controlada Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.	36,00	36,00

## DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

Atuamos no segmento de shopping centers e imóveis que geram renda. Participamos e administramos 9 empreendimentos, dentre estes o Iguatemi São Paulo, a área comercial com o aluguel mais valorizado da América Latina, segundo a consultoria Cushman & Wakefield, especializada no mercado imobiliário.

As nossas atividades no setor imobiliário englobam a concepção, planejamento implementação, administração e comercialização de empreendimentos que geram renda.



# IGUATEMI

## Empresa de Shopping Centers SA

Atuamos nos centros urbanos mais desenvolvidos do País, representativos do maior potencial de consumo, e tendo como público alvo predominantemente as Classes A e B, caracterizados pela sua fidelidade e exigência de qualidade. Para melhor atender o nosso público consumidor, desenvolvemos um *know-how* próprio na implementação e administração de nossos shopping centers, caracterizado por sistemas de gestão informacional que são os mais eficientes e mais avançados tecnologicamente dentro do setor.

As nossas receitas provêm principalmente da nossa participação proporcional nas receitas dos shopping centers nos quais participamos. Estas receitas advêm da soma (i) da locação das lojas, incluindo participação percentual em suas vendas, e espaços para *merchandising*, (ii) da cessão de direitos de uso dos espaços locatícios; (iii) da cobrança de taxa na transferência do ponto comercial entre os lojistas; e (iv) da exploração comercial de estacionamentos. Além disso, somos remunerados pela Administração dos condomínios.

Em 2006 adquirimos participação de 20% no empreendimento Shopping Center Iguatemi Florianópolis, com inauguração prevista para abril de 2007; aumentamos nossa participação nos empreendimentos Shopping Center Iguatemi São Paulo, Praia de Belas Shopping Center e Shopping Center Iguatemi Campinas, este último através de permuta com as participações que a Companhia detinha nos empreendimentos Market Place Torre I e Market Place Torre II. Adicionalmente, adquirimos as empresas Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda,- responsável pela administração do Shopping Center Iguatemi São Paulo e Market Place -, Leasing Mall, responsável por planejamento e comercialização de espaços comerciais e Mídia Mall, que exerce atividades de locação de espaços temporários nos shopping centers e em locais de grande circulação de público, .

### ESTRATÉGIA

A estratégia de crescimento da companhia está focada em promover a constante rentabilização de seus espaços comerciais, bem como no aumento de sua área bruta locável através da concepção, incorporação e administração de novos shoppings centers, do incremento de participação nos shoppings centers de nosso portfólio, da aquisição de participação em shoppings de terceiros, da expansão dos nossos shoppings e da implantação de projetos de uso misto. Fazemos isso buscando sempre a melhoria de produtividade e eficiência operacional com rígido controle de custos. Para atingir esses objetivos, investimos pesadamente no recrutamento, motivação, treinamento e retenção dos melhores talentos humanos.



# IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

## CONJUNTURA ECONÔMICA GERAL

Desde a posse do atual Governo Federal, em janeiro de 2003, a economia brasileira tem apresentado maior grau de estabilidade e, de maneira geral, o Governo Federal vem dando continuidade à política macroeconômica do governo anterior, priorizando a responsabilidade fiscal.

O ano de 2006 foi marcado pela flexibilização da política monetária através da redução da taxa básica de juros de 18,00% para 13,25% a.a. Apesar do processo eleitoral no segundo semestre do ano, o ambiente econômico não foi afetado pelas questões políticas.

Nesse período, a inflação medida pelo IPCA foi de 3,14% e o PIB cresceu em 2,9%. O Real se valorizou 8,6% em comparação com o Dólar, alcançando a cotação de R\$ 2,1380 para cada US\$ 1,00 em 31 de dezembro de 2006. O Banco Central adotou metas de inflação, a serem medidas pelo IPCA, de 4,5% para os anos de 2006 e 2007, sujeitas a uma variação padrão de 2,0%.

A tabela a seguir fornece os dados do crescimento real do PIB, inflação, taxas de juros e taxa de câmbio do Dólar e a valorização (desvalorização) do Real frente ao Dólar nos períodos indicados.

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro		
	2004	2005	2006
Crescimento real do PIB	4,9%	2,4%	2,9%
Inflação (IGP-M)	12,4%	1,2%	3,83%
Inflação (IPCA)	7,6%	5,7%	3,14%
CDI	17,5%	19,0%	13,3%
Valorização (desvalorização) do Real face ao Dólar	8,1%	11,8%	8,7%
Taxa de câmbio do fim do período — US\$1.00 <sup>(4)</sup>	R\$2,6544	R\$2,3407	R\$2,1380
Taxa de câmbio média — US\$1.00	R\$2,9257	R\$2,4341	R\$2,1680

Nossos negócios são diretamente impactados pelas condições econômicas gerais no Brasil. Alterações nas taxas de juros de curto e longo prazo, taxa de desemprego, inflação e dos níveis gerais de preços influem diretamente na performance da Companhia.



# IGUATEMI

## Empresa de Shopping Centers SA

### DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

No exercício findo em 31 de dezembro de 2006, a Companhia continuou a auferir aumento de receita em comparação ao mesmo período do ano anterior, conseguindo ao mesmo tempo melhorar sensivelmente o seu lucro líquido dando continuidade na implementação de nossa estratégia de crescimento de forma a agregar valor à Companhia.

#### Informações Pro-Forma 2006

Em função de algumas reestruturações societárias, aquisições de participações em empresas e shoppings e outras alterações que afetaram o desempenho do exercício de 2006 acreditamos que as informações pro-forma são de grande valor na análise do desempenho da Companhia. Tal qual incluído no Prospecto da Oferta Pública de Ações da IESC, o conceito Pro-forma considera tais alterações como se estas tivessem sido implementadas em 1 de janeiro de 2006.

#### Sumário dos Dados Financeiros Consolidados:

##### Resultados operacionais em 31 de dezembro

	<u>2006</u>	<u>2006</u>	<u>2006</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2005</u>
	Pró-forma					
	R\$ mil	%	R\$ mil	%	R\$ mil	%
<b>Receita bruta de aluguéis e serviços.....</b>	<b>133.648</b>	<b>112,0%</b>	<b>120.847</b>	<b>112,0%</b>	<b>113.211</b>	<b>109,0%</b>
Impostos, contribuições e outros.....	(13.930)	-12,0%	(12.915)	-12,0%	(9.585)	-9,0%
<b>Receita líquida.....</b>	<b>119.718</b>	<b>100,0%</b>	<b>107.932</b>	<b>100,0%</b>	<b>103.626</b>	<b>100,0%</b>
Custo dos aluguéis e serviços.....	(17.957)	-15,0%	(20.729)	-19,0%	(31.846)	-31,0%
Depreciação.....	(20.652)	-17,0%	(18.952)	-18,0%	(16.335)	-16,0%
<b>Lucro bruto.....</b>	<b>81.109</b>	<b>68,0%</b>	<b>68.251</b>	<b>63,0%</b>	<b>55.445</b>	<b>54,0%</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>						
Despesas administrativas.....	(13.471)	-11,0%	(18.544)	-17,0%	(16.725)	-16,0%
Depreciação.....	(1.131)	-1,0%	(1.131)	-1,0%	(1.745)	-2,0%
Receitas financeiras.....	14.819	12,0%	16.573	15,0%	10.165	10,0%
Despesas financeiras.....	(22.935)	-19,0%	(29.080)	-27,0%	(32.807)	-32,0%
Resultado da equivalência patrimonial.....	-	0,0%	-	0,0%	336	0,0%
Variação cambial de investimento no exterior.....	(1.469)	-1,0%	(1.469)	-1,0%	(2.396)	-2,0%
Outras receitas operacionais, líquidas.....	3.246	3,0%	3.246	3,0%	218	0,0%
<b>Lucro operacional.....</b>	<b>60.168</b>	<b>50,0%</b>	<b>37.846</b>	<b>35,0%</b>	<b>12.491</b>	<b>12,0%</b>
Resultado não operacional, líquido.....	4.470	4,0%	4.232	4,0%	13.715	13,0%
Imposto de renda e contribuição social.....	(16.847)	-14,0%	(10.468)	-10,0%	(5.300)	-5,0%
Participação dos acionistas minoritários.....	(1.233)	-1,0%	(1.233)	-1,0%	(952)	-1,0%
<b>Lucro líquido do período.....</b>	<b>46.558</b>	<b>39,0%</b>	<b>30.377</b>	<b>28,0%</b>	<b>19.954</b>	<b>19,0%</b>
<b>EBITDA<sup>1</sup>.....</b>	<b>91.536</b>	<b>76,0%</b>	<b>71.905</b>	<b>67,0%</b>	<b>55.273</b>	<b>53,0%</b>

<sup>1</sup> EBITDA (LAJIDA – lucro operacional antes de juros, impostos, depreciação e amortização e excluindo despesas extraordinárias) é apresentado como informação adicional porque acreditamos tratar-se de um indicador importante de nosso desempenho operacional.



# IGUATEMI

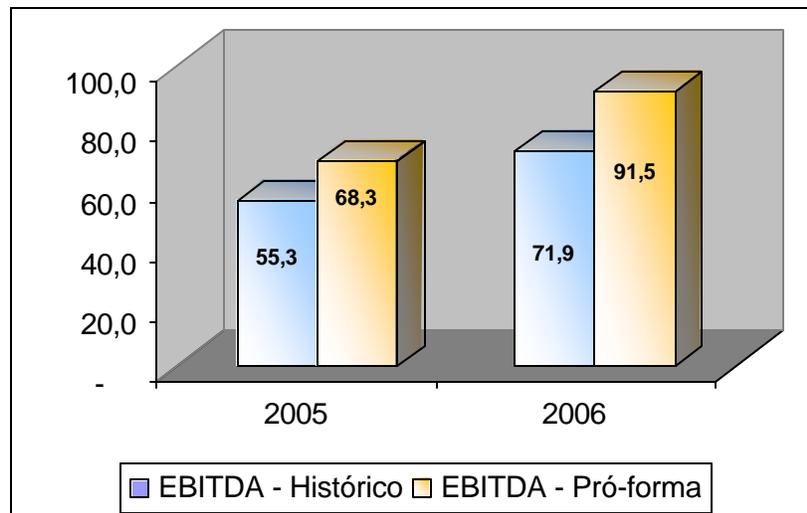
## Empresa de Shopping Centers SA

A demonstração do resultado pró-forma para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 acima apresentada como informação adicional, tem como finalidade exclusiva refletir os efeitos das reestruturações societárias e aquisições ocorridas durante o exercício, como se tivessem ocorrido em 1º. de janeiro de 2006. Todas as análises e comentários da Administração sobre o resultado se baseiam nas demonstrações dos resultados contábeis que compõem as demonstrações financeiras auditadas.

### DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO CONSOLIDADO PRÓ-FORMA

Em decorrência da reorganização societária e de negócios efetuada pela Companhia substancialmente durante o 4º. trimestre de 2006, divulgamos abaixo as principais rubricas da demonstração do resultado pró-forma para o exercício findo em 31 de dezembro de 2006. A demonstração do resultado consolidado pró-forma reflete os efeitos dessas transações como se tivessem ocorrido em 1º. de janeiro de 2006.

	Em milhões de reais	
	Pró-forma	Histórico
Receita Líquida	119,7	107,9
Lucro bruto	81,1	68,2
Lucro operacional	60,1	37,9
Lucro líquido	46,6	30,4
EBITDA	91,5	71,9





# IGUATEMI

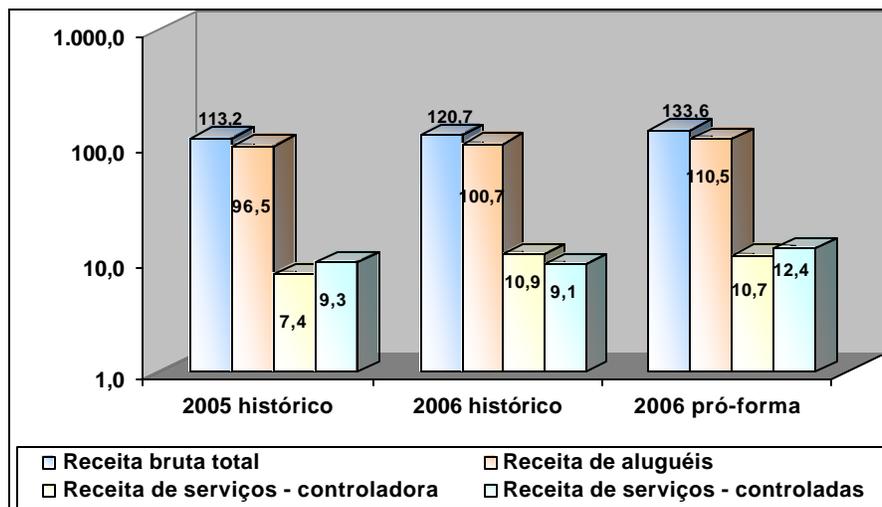
Empresa de Shopping Centers SA

## DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO CONSOLIDADO HISTÓRICO

### Receita bruta de aluguéis e serviços

A receita bruta da Companhia foi de R\$ 120,8 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2006, representando um crescimento de 6,7% quando comparada ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005.

Esse aumento é explicado basicamente: (a) pelo crescimento natural dos Shopping Centers com a renovação de contratos de locação em condições favoráveis, combinada com a celebração de novos contratos de locação em nossos shopping centers e (b) pelo aumento de participação em shoppings centers do nosso portfólio.



### Impostos, contribuições e outros

Os impostos, contribuições e outras deduções aumentaram 34,8% passando para R\$ 12,9 milhões em 2006 em comparação a 2005, representando 12% da nossa receita líquida de aluguéis e serviços (2005 – 9,0%). Essa variação decorre do aumento de nossa receita já mencionada acima, que afeta diretamente a base de cálculo dos impostos e contribuições, e dos descontos contratuais concedidos em 2006 que foram superiores em R\$ 2,7 milhões, quando comparados com 2005, em função de carência em novas operações e reformas dos lojistas no decorrer do ano.

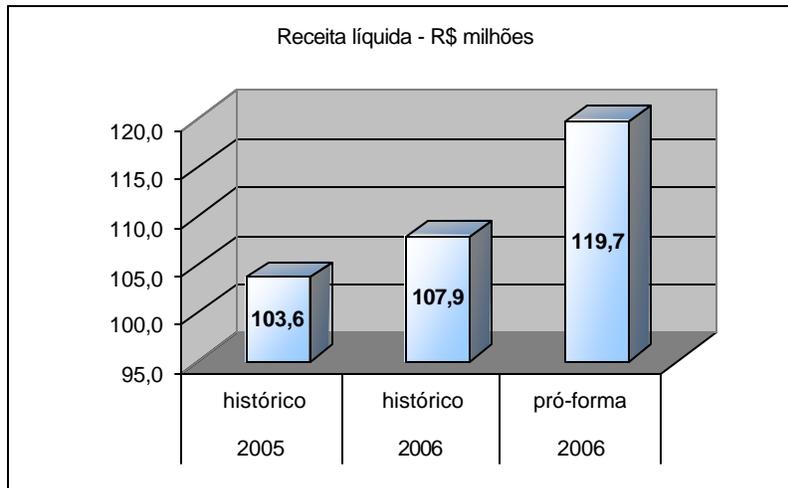


# IGUATEMI

## Empresa de Shopping Centers SA

### Receita líquida de aluguéis e serviços

Pelas razões explicadas acima, a receita líquida apresentou um aumento de 4,2%, passando para R\$ 107,9 milhões em 2006 (2005 – R\$ 103,6 milhões).



### Custo dos aluguéis e serviços / Depreciação

Os custos dos aluguéis e serviços apresentaram uma redução de 17,6% em 2006 em relação a 2005 passando a R\$ 39,6 milhões (2005 - R\$ 48,2 milhões). Os principais itens que colaboraram para essa redução foram:

- Redução da despesa de aluguéis e condomínios no montante de R\$ 0,7 milhões;
- Redução dos gastos com manutenção e conservação dos shoppings no montante de R\$ 11,4 milhões;
- Aumento da despesa com depreciação no montante de R\$ 2,6 milhões;
- Aumento em despesas gerais no montante de R\$ 0,9 milhões.

### Despesas administrativas

As despesas administrativas aumentaram 4,7%, passando para R\$ 19,3 milhões em 2006 (representando 18,0% da receita líquida), ante R\$ 18,5 milhões em 2005 (representando 18,0% da receita líquida). Os principais itens que colaboraram para o aumento foram:

- Aumento nos gastos de pessoal no montante de R\$ 0,2 milhões; e
- Aumento em outras despesas administrativas, no montante de R\$ 0,4 milhões.



# IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

## **Despesas financeiras, líquidas**

Nossas despesas financeiras líquidas diminuíram 45,9% para R\$ 12,5 milhões no exercício de 2006 (representando 11,6% da receita líquida), ante R\$ 22,6 milhões em 2005 (representando 21,9% da receita líquida). Abaixo, os principais itens que colaboraram para esta diminuição:

- em dezembro de 2005, a Fundação Petros converteu em propriedade imobiliária debêntures representativas de 10% do Shopping Center Iguatemi Campinas. Como consequência, houve uma redução em 2006 no valor total de R\$ 3,2 milhões nas despesas de rendimento de debêntures.
- Outras receitas financeiras, líquidas de despesas no montante de R\$ 1,0 milhão.

## **Variação cambial de investimento no exterior**

A variação cambial negativa gerada pela nossa investida no exterior passou para uma despesa de R\$ 1,5 milhões no exercício de 2006, (representando 1,0% da receita líquida), ante uma despesa de R\$ 2,4 milhões no exercício de 2005 (representando 2,0% da receita líquida e um ganho de 1,0 ponto percentual). Essa despesa está associada à queda de 8,6% do Dólar perante o Real, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006, comparado à queda de 11,7% do Dólar perante o Real para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005.

## **Outras receitas operacionais, líquidas**

As nossas outras receitas operacionais, líquidas totalizaram R\$ 3,2 milhões em 2006 (representando 3,0% da receita líquida), ante R\$ 0,2 milhão em 2005. Este aumento representa uma reversão no saldo da provisão para contingências no montante de R\$ 4,2 milhões referentes ao alargamento da base de cálculo do Pis e da Cofins, em virtude de decisão transitada em julgado em setembro de 2006, líquida da constituição de outras provisões no montante de R\$ 1,0 milhão.

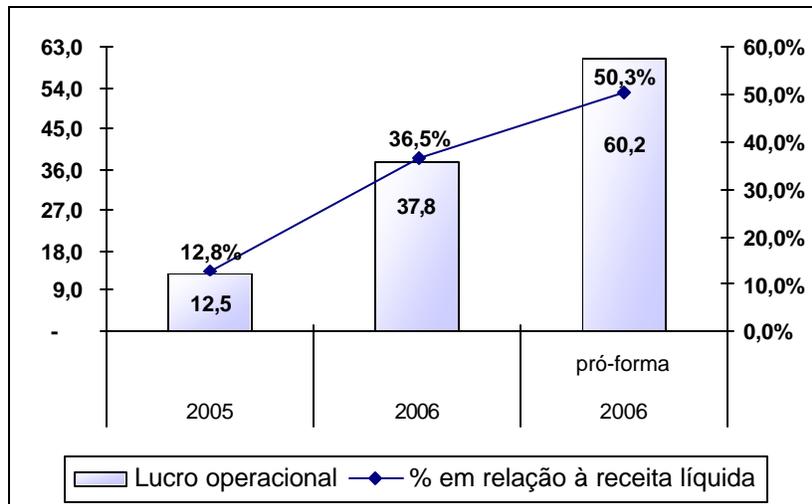


# IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

## Lucro operacional

Como resultado do exposto acima, o lucro operacional apresentou um aumento de 203,0%, passando para R\$ 37,8 milhões em 2006 (representando 35,0% da receita líquida), ante R\$ 12,5 milhões em 2005 (representando 12,0 da receita líquida).



## Resultado não operacional, líquido

O resultado não operacional líquido apresentou uma redução de 69,2%, passando para R\$ 4,2 milhões em 2006 (representando 4,0% da receita líquida), ante R\$ 13,7 milhões em 2005 (representando 13,0% da receita líquida). Essa variação é devida a um ganho de R\$ 4,3 milhões na recompra das debêntures imobiliárias do Iguatemi Rio ocorrida em agosto de 2006. Em 2005, o ganho se refere ao exercício das debêntures do Shopping Center Iguatemi Campinas pela Fundação Petrobrás de Seguridade Social, cuja realização gerou um ganho de R\$ 12,8 milhões.

## Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)

As despesas com imposto de renda e contribuição social apresentaram um aumento de 98,1%, passando para R\$ 10,5 milhões em 2006 (representando 10,0% da receita líquida), ante R\$ 5,3 milhões em 2005 (representando 5,0% da receita líquida). Essa variação é devida a contabilização de provisão para perdas com auto de infração no montante de R\$ 3,8 milhões, associado ao crédito menor de R\$ 1,3 milhões em função do pagamento de juros sobre o capital próprio em montante inferior (2006 – R\$ 6,0 milhões; 2005 – R\$ 9,8 milhões).



# IGUATEMI

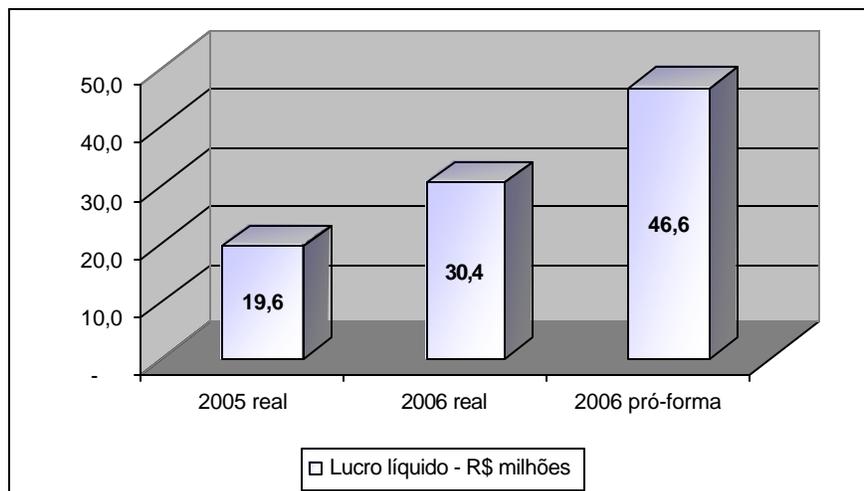
Empresa de Shopping Centers SA

## Participação dos minoritários

A participação dos minoritários permaneceu relativamente estável, representando um montante de R\$ 1,2 milhão em 2006 (2005 - R\$ 1,0 milhão), representando 1,0% da receita líquida (2005 - 1,0%). Esse aumento está em conformidade com o crescimento geral dos resultados da controlada Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. para o mesmo período de 2006, ao qual o valor da participação dos minoritários está diretamente relacionado.

## Lucro líquido

Em virtude do explicado acima, nosso lucro líquido aumentou 70,1%, passando para R\$ 33,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 ante R\$ 19,9 milhões do exercício de 2005.

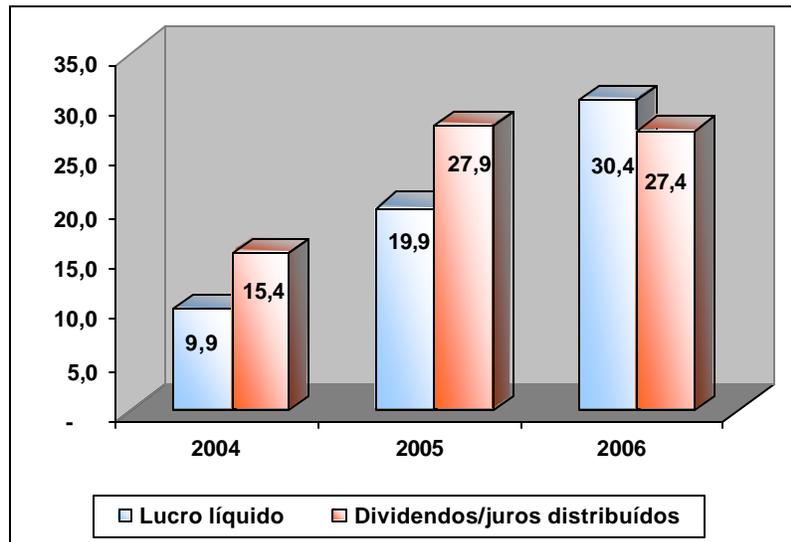




# IGUATEMI

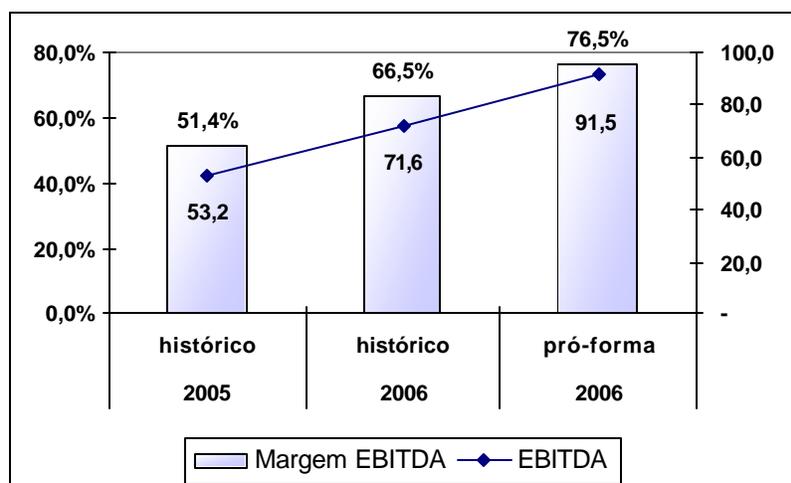
## Empresa de Shopping Centers SA

A distribuição dos resultados da Companhia nos últimos três exercícios tem sido como demonstrada no gráfico abaixo:



### EBITDA

Pelas razões apresentadas acima, o EBITDA passou para R\$ 71,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 (representando 67,0% da receita líquida) ante R\$ 55,3 milhões do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 (representando 53,0% da receita líquida), representando um crescimento de 30,1% do EBITDA.



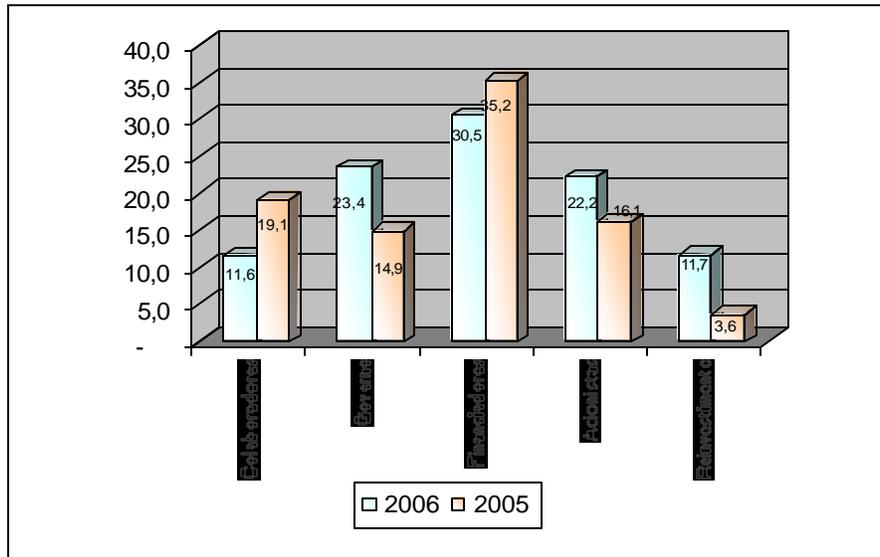


# IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

## DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO

A distribuição do valor adicionado gerado pela Companhia está assim demonstrada:



## RECURSOS HUMANOS

Em 31 de dezembro de 2006 e de 2005, a Companhia possuía, respectivamente, 68 e 58 colaboradores, incluindo estagiários e diretores. O *turn over* médio em 2006 foi de 0% (2005 – 1,96%).

Os nossos colaboradores são representados pelo Sindicato dos Empregados em Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais – SECOVI. A nossa relação com os sindicatos é marcada pela análise e discussão de propostas de ambas as partes, objetivando sempre o consenso para a melhoria das condições de trabalho dos nossos colaboradores.

### Benefícios

A Companhia concede a todos os nossos colaboradores os seguintes benefícios: assistência médica para o colaborador e dependentes, convênio farmácia, seguro de vida em grupo (cujo custo é parcialmente reduzido, caso seja opção do empregado); vale refeição (o empregado participa com até 20% do valor total), vale transporte (cujo custo é parcialmente reduzido, caso seja opção do empregado).

### Empresas terceirizadas

Celebramos uma série de contratos com empresas de prestação de serviços de segurança, atendentes e vigilantes noturnos, enfermaria, bombeiros e limpeza, as quais



# IGUATEMI

## Empresa de Shopping Centers SA

nos disponibilizam 700 empregados. Referidas empresas se responsabilizam pelos contratos de trabalho com seus empregados e procedem ao pagamento das verbas trabalhistas e encargos previdenciários e fiscais, em conformidade com a legislação atual.

### **Programas ambientais**

Não possuímos programas ambientais específicos. No entanto, quando da construção de determinado empreendimento, assim como durante a sua exploração, respeitamos todas as leis e regulamentos municipais, estaduais e federais aplicáveis às nossas atividades. Como resultado de tal política, não possuímos nenhum processo, administrativo ou judicial, com relação a questões ambientais.

Tendo em vista nosso ramo de atividade, nosso principal foco de controle ambiental está na disposição final dos resíduos gerados pelos mesmos. Para tanto, mantemos contratos com empresas privadas e públicas que, após a coleta seletiva de lixo (alumínio, papelão, plástico e vidros) se responsabilizam pela disposição final dos resíduos sólidos gerados pelos empreendimentos em áreas indicadas pelo poder público.

### **Participação nos resultados**

Possuímos o Plano Iguatemi de Bonificação, atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais. São elegíveis os nossos colaboradores que exercem os cargos de Diretor, Gerente, Contador, Coordenador, Supervisor, Advogado, Encarregado, Analista sênior e Pleno, Trainee de Operações e Secretária. Com relação aos shopping centers, os cargos contemplados por tal plano são: Gerente Geral, Gerente Funcional, Supervisor, Encarregado, Advogado, Contador, Assistente Jurídico, Comprador, Analista Sênior e Fiscal de Loja Senior.

No último exercício, o valor pago aos empregados elegíveis a título de tal plano foi de aproximadamente R\$ 0,8 milhão

### **Plano de opção de compra de ações**

Temos um plano de opção de compra de ações de emissão da Companhia, aprovado em Assembléia Geral realizada em 8 de novembro de 2006 (o "Plano de Opção"). O Plano de Opção 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 2% do total de ações do nosso capital social.

Os termos e condições das opções serão definidos em Programas de Opção de Compra de Ações, a serem lançados pelo Conselho de Administração, obedecidos os termos do Plano de Opção. Na data desta publicação, não há opções de compra outorgadas nos termos do Plano de Opção.

Os acionistas, nos termos do que dispõe o artigo 171, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, não terão preferência no exercício da opção de compra de ações.



# IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

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

A Iguatemi utiliza os serviços de auditoria da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes desde o exercício findo em 31 de dezembro de 2004. No decorrer do exercício, não foram contratados, pela empresa ou suas controladas, quaisquer serviços não relacionados à auditoria contábil, reforçando a impossibilidade de ocorrência de algum tipo de conflito de interesses.

## CAPITAL SOCIAL E EVENTOS RELEVANTES

### Ingresso da Companhia no Novo Mercado da Bovespa

Em AGE realizada em 29 de setembro de 2006, o capital social da Companhia foi reduzido em R\$ 34,0 milhões, totalizando R\$ 216 milhões, sem alteração no número de ações emitidas.

O capital subscrito e integralizado, em 31 de dezembro de 2006, estava representado por 42.674.912 ações ordinárias sem valor nominal.

No âmbito da Oferta Pública de Ações da Companhia, foram emitidas 18.289.248 novas ações cuja negociação em bolsa de valores teve início em 07 de fevereiro de 2007. Consequentemente, a partir de Fevereiro de 2007, o capital total da Companhia passou a ser representado por 60.964.160 ações ordinárias sem valor nominal.

.As ações em circulação representam 30% do total das ações da Companhia e foram subscritas e integralizadas por R\$ 549 milhões. Desse montante, R\$ 97 milhões foram destinados ao capital social da Companhia e R\$ 452 milhões foram destinados para reserva de capital, conforme estabelecido pelas Reuniões do Conselho de Administração ocorridas em 05 e 26 de fevereiro de 2007.

### Outros eventos relevantes

O valor total dos investimentos relacionados aos eventos recentes descritos abaixo é de R\$ 52,4 milhões.

### Aquisição de participação no Iguatemi Campinas

Em setembro de 2006, por meio de uma escritura de permuta, entregamos à Petros nossa participação nas torres de escritórios do Market Place em substituição aos 10% da participação no Iguatemi Campinas, que estava alienada fiduciariamente em garantia às debêntures que emitimos em 1991 e que foram subscritas pela Petros. Como resultado final da operação, passamos a deter uma participação adicional de 10% no Iguatemi Campinas e a Petros obteve em contrapartida, após a referida permuta, uma participação de 11% das torres de escritórios do Market Place e, ainda, titular de um



# IGUATEMI

---

## **Empresa de Shopping Centers SA**

crédito contra nós equivalente a R\$ 9,5 milhões, em 30 de setembro de 2006, que pagaremos mediante entrega de recursos próprios para realizar os desembolsos devidos pela Petros, até o limite deste montante, no projeto de expansão do Market Place. Com esta aquisição, incrementamos nossa ABL no Shopping Iguatemi Campinas em 5.800 m<sup>2</sup>.

### **Aquisição de participação do Shopping Center Reunidos do Brasil**

Em setembro de 2006, adquirimos da La Fonte Participações S.A., nossa controladora, a Shopping Center Reunidos do Brasil, empresa que tem por objeto a participação em outras empresas, além de administrar o Shopping Center Iguatemi São Paulo, o Market Place Shopping Center e as torres de escritórios do Market Place.

### **Aquisição de participação na Mídia Mall**

Em outubro de 2006, adquirimos 100% de participação na Mídia Mall, empresa que tem por objeto a locação de espaços temporários com intuito promocional e de mídia nos shopping centers e em locais de grande circulação de público.

### **Aquisição de participação na Leasing Mall**

Em outubro de 2006, adquirimos 100% da participação na Leasing Mall, empresa especializada em planejamento, assessoria e comercialização de Shoppings Center no Brasil e no exterior e que conta com profissionais experientes neste mercado.

### **Transferência das atividades da controlada Iguatemi Estacionamentos**

Em setembro de 2006, a Iguatemi Estacionamentos, uma de nossas controladas, teve sua principal operação, a administração e aluguel do estacionamento do Market Place, transferida para o condomínio civil deste shopping center. Desta forma, as receitas auferidas pelo estacionamento do Market Place passaram a ser diretamente dos proprietários do shopping. O resultado reconhecido em nossas demonstrações financeiras no período de 9 meses encerrado em 30 de setembro de 2006 correspondente à participação cedida no estacionamento do Market Place foi de R\$ 52,5 mil. A Iguatemi Estacionamentos encontra-se atualmente sem operação.

### **Aquisição de participação no Praia de Belas**

Dando continuidade a nossa estratégia de adquirir participações de terceiros em shopping centers em que participamos e/ou administramos, adquirimos, em setembro e outubro de 2006, aproximadamente 13,8%, de participação no Praia de Belas Shopping Center. Como consequência dessas aquisições, passamos a deter aproximadamente 37,5% do empreendimento e incrementamos nossa ABL no Praia de Belas em 4.365 m<sup>2</sup>.



# IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

## **Aquisição de participação no Iguatemi Florianópolis**

Em agosto de 2006, adquirimos participação de 20% no Iguatemi Florianópolis, empreendimento atualmente em fase de construção e com previsão de inauguração para março de 2007. A nossa ABL neste empreendimento corresponde a 5.641 m<sup>2</sup>.

## **Aquisição de participação no Iguatemi São Paulo**

Em setembro de 2006 elevamos nossa participação no Shopping Center Iguatemi São com a aquisição de 5,4%, incrementando nossa ABL no Iguatemi São Paulo em 2.428 m<sup>2</sup>.

\* \* \*