



### **IGUATEMI anuncia crescimento da Receita Líquida de 14,7% no ano de 2009 e margem EBITDA de 78,3% no 4T09**

**São Paulo, 11 de março de 2010** – 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 e do ano de 2009 (4T09 e 2009). As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas com base em números consolidados e em Reais, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil.

#### **DESTAQUES DE 2009**

#### **Teleconferência sobre os Resultados do 4T09 e 2009**

##### **Teleconferência em Português**

12 de março de 2010  
10h00 (horário de Brasília)  
08h00 (US EST)

Tel.: (11) 2188-0188  
Senha: Iguatemi

Replay: (11) 2188-0188  
Senha: Iguatemi

##### **Teleconferência em Inglês**

12 de março de 2010  
11h30 (horário de Brasília)  
09h30 (US EST)

Tel.: +1 (412) 858-4600  
Senha: Iguatemi

Replay: +1 (412) 317-0088

Senha: 437869# digitar 1 para iniciar o playback

##### **Equipe de RI:**

**Cristina Betts – DRI**

**Fernando Mearim – GRI**

**Flávia Carvalho - RI**

Tel.: (11) 3048-7289/7421

[ri@iguatemi.com.br](mailto:ri@iguatemi.com.br)

[www.iguatemi.com.br/ri](http://www.iguatemi.com.br/ri)

- As vendas dos nossos shoppings atingiram R\$ 5,3 bilhões em 2009, crescimento de 5,1%;
- A receita líquida da Iguatemi cresceu 14,7%, atingindo R\$ 217,4 milhões;
- O EBITDA atingiu 151,5 milhões, crescimento de 15,1% em relação a 2008, com margem de 69,7%;
- Lucro líquido de R\$ 86,4 milhões no ano, crescimento de 12,6%;
- Captação de R\$ 410,4 milhões em oferta pública primária, concluída em novembro de 2009.

#### **Eventos subsequentes**

- A partir de março de 2010 a Iguatemi será administradora do espaço Villa Daslu, integrante do Complexo JK Iguatemi;
- Anúncio de novo greenfield em São José do Rio Preto, previsto para 2014, com 88% de participação da Iguatemi. O shopping terá 34,6 mil m<sup>2</sup> de ABL;
- Anúncio de expansão de 8,2 mil m<sup>2</sup> de ABL no shopping Galleria e aquisição de terreno adjacente.



## 1. MENSAGEM DO PRESIDENTE

Encerramos mais um ano com grandes conquistas e muitos desafios. Tivemos um 2009 marcado pela força do varejo nacional, que apresentou crescimento de 5,9%, segundo dados do IBGE. Nossos shoppings apresentaram uma performance positiva, principalmente na conjuntura econômica que vivenciamos durante o primeiro semestre do ano e encerramos o ano com vendas totais de R\$ 5,3 bilhões.

Nos shoppings em operação, com o objetivo de reforçarmos e ao mesmo tempo reformularmos nossos empreendimentos, focados em atrair fluxo e gerar a fidelização do nosso consumidor, aumentamos a oferta de serviços e renovamos o mix de lojas. Em 2009, cerca de 10% dos nossos lojistas são novas operações que complementaram o mix já oferecido aos nossos clientes.

Nos greenfields avançamos com as construções, licenças e comercialização e já temos importantes lojistas nacionais e internacionais assinados e compromissados para todos nossos empreendimentos. A inauguração de Brasília será no final de março de 2010. O shopping terá um mix de lojas nacionais e internacionais de alta qualidade e nascerá com ocupação de 95%. Estamos com as obras a todo vapor em Alphaville e JK e em Jundiá e Ribeirão Preto estamos em fase final de aprovação, para iniciarmos a construção e comercialização destes empreendimentos ainda neste ano.

No cenário nacional, com a estabilidade da economia e fortalecimento do varejo nacional a demanda do comércio varejista está cada vez maior, atrás de oportunidades de expansão e novos espaços. Para fazer frente a esta necessidade de crescimento, realizamos no final do ano uma oferta pública de ações, onde pudemos captar cerca de R\$ 400 milhões. Estes recursos irão nos ajudar a financiar parcialmente os novos projetos que serão anunciados. Hoje a companhia conta com 215 mil m<sup>2</sup> de ABL e nossa nova meta é termos 520 mil m<sup>2</sup> até 2014.

No lado operacional, realizamos uma importante mudança em nossos controles e em janeiro de 2010 migramos nossos sistemas para o SAP, incluindo as transações dos shoppings que administramos. Acreditamos que com essa mudança, estamos prontos e preparados para o novo ciclo de crescimento da empresa.

Todo nosso trabalho operacional gerou resultados e em 2009 atingimos novamente o guidance divulgado ao mercado. A receita líquida atingiu R\$ 217,4 milhões, crescimento de 14,7%, maior que o crescimento de 12% do limite superior do guidance. Nossa geração de caixa, medido pelo EBITDA foi de R\$ 151,5 milhões, com margem de 70%.

Para 2010, esperamos um crescimento de receita entre 15% e 17%, considerando somente a inauguração do Iguatemi Brasília e novamente deveremos apresentar uma margem na faixa de 70% a 72%.

O ano de 2010 já começou com muitas novidades. A partir de março, assumimos a gestão do espaço da Villa Daslu, área comercial com cerca de 18 mil m<sup>2</sup> de ABL e que irá integrar o complexo JK Iguatemi. Esta ação contribuirá para gerar maiores sinergias operacionais e comerciais para aquele complexo e maior retorno para os empreendedores.

Para atingir nosso plano de crescimento, anunciamos em março um novo shopping center em São José do Rio Preto, cidade com alta demanda qualificada e carente de comércio varejista de alta qualidade.



Também cresceremos via expansão dos shoppings em operação. Além das expansões do Iguatemi São Paulo e do Praia de Belas, vamos iniciar a expansão no shopping Galleria, que irá adicionar mais de 8 mil metros de ABL ao empreendimento.

Nos próximos anos, continuaremos focados na implementação de nossa estratégia; vamos crescer nas regiões sul e sudeste do país, consolidar nossa liderança no segmento de média e alta renda na cidade e no estado de São Paulo e, usando nosso profundo conhecimento das tendências mundiais, inovar e encantar nossos clientes com novas propostas de serviços, eventos e lojistas, trazendo sempre o melhor do varejo brasileiro e internacional, fortalecendo ainda mais a marca Iguatemi.

Carlos Jereissati

Diretor Presidente

**2. PRINCIPAIS INDICADORES**

Indicadores de Performance	4T09	4T08	4T09/ 4T08	2009	2008	2009/ 2008
ABL Total (m <sup>2</sup> )	398.017	373.631	6,5%	398.017	373.631	6,5%
ABL Própria (m <sup>2</sup> )	215.035	212.504	1,2%	215.035	212.504	1,2%
ABL Própria Média Shopping	185.955	182.259	2,0%	184.915	175.633	5,3%
ABL Própria Média Total	215.035	211.339	1,7%	214.241	197.443	8,5%
Total Shoppings	11	11	-	11	11	-
Vendas Totais (R\$ mil)	1.694.353	1.533.428	10,5%	5.346.296	5.086.196	5,1%
Vendas mesmas lojas por m <sup>2</sup> (R\$ / m <sup>2</sup> ) mês	1.627	1.512	7,6%	1.293	1.264	2,2%
Vendas mesma área m <sup>2</sup> (R\$ / m <sup>2</sup> ) mês	1.454	1.333	9,1%	1.159	1.114	4,1%
Aluguéis mesmas lojas por m <sup>2</sup> (R\$ / m <sup>2</sup> ) mês	108,8	100,0	8,8%	88,8	81,8	8,6%
Aluguéis mesma área por m <sup>2</sup> (R\$ / m <sup>2</sup> ) mês	95,7	88,6	8,0%	77,9	72,4	7,6%
Custo de Ocupação como % das vendas	10,7%	10,9%	-0,2 p.p.	11,6%	11,1%	0,5 p.p.
Taxa de Ocupação	96,6%	97,1%	-0,5 p.p.	96,7%	96,7%	-
Inadimplência	1,8%	5,3%	-3,5 p.p.	1,8%	5,3%	-3,5 p.p.
NOI por m <sup>2</sup> (R\$ / m <sup>2</sup> ) mês	84,3	82,6	2,1%	71,1	69,7	2,0%
EBITDA por m <sup>2</sup> (R\$ / m <sup>2</sup> ) mês	79,5	67,1	18,6%	58,9	55,6	6,0%
FFO por m <sup>2</sup> (R\$ / m <sup>2</sup> ) mês	56,6	68,1	-16,9%	46,4	50,4	-7,8%

Indicadores Financeiros	4T09	4T08	4T09/ 4T08	2009	2008	2009/ 2008
Receita Bruta (R\$ milhões)	73.424	68.190	7,7%	244.478	213.527	14,5%
Receita Líquida (R\$ milhões)	65.530	61.062	7,3%	217.420	189.609	14,7%
NOI (R\$ milhões)	54.414	52.390	3,9%	182.744	165.096	10,7%
Margem NOI	86,7%	86,6%	0,1 p.p.	84,8%	87,7%	-2,9 p.p.
EBITDA (R\$ milhões)	51.306	42.523	20,7%	151.479	131.653	15,1%
Margem EBITDA ajustada	78,3%	69,6%	8,7 p.p.	69,7%	69,4%	0,3 p.p.
FFO (R\$ milhões)	36.495	43.163	-15,4%	119.413	119.378	0,0%
Lucro Líquido	28.441	30.847	-7,8%	86.434	76.754	12,6%
Depreciação e Amortização (R\$)	8.054	12.316	-34,6%	32.979	42.624	-22,6%

### 3. - PORTFOLIO IGUATEMI

Shopping Center	Particip. Iguatemi	ABL total* (m <sup>2</sup> )	ABL Iguatemi	Qtde. Lojas	Qtde. Vagas Estacion.
Iguatemi São Paulo	50,5%	39.799	20.106	300	1.805
Market Place	100,0%	26.115	26.115	160	2.047
Iguatemi Campinas	65,0%	54.908	35.690	256	3.980
Boulevard <sup>1</sup>	77,0%	29.176	22.466	4	-
Iguatemi São Carlos	45,0%	19.012	8.555	74	922
Iguatemi Rio de Janeiro	60,7%	25.976	15.755	198	1.342
Praia de Belas	37,5%	27.997	10.510	185	1.519
Galleria	50,0%	24.021	12.011	132	1.996
Iguatemi Porto Alegre	36,0%	39.334	14.160	269	2.236
Iguatemi Florianópolis	30,0%	20.178	6.053	157	918
Iguatemi Caxias	8,4%	30.982	2.602	136	2.003
Esplanada	29,7%	27.761	8.253	162	1.950
Área proprietária <sup>2</sup>	100,0%	3.678	3.678	1	-
<b>Subtotal varejo</b>	<b>50,4%</b>	<b>368.937</b>	<b>185.955</b>	<b>2.034</b>	<b>20.718</b>
Market Place torre I	100,0%	15.685	15.685		
Market Place torre II	100,0%	13.395	13.395		
<b>Subtotal comercial</b>	<b>100,0%</b>	<b>29.080</b>	<b>29.080</b>		
<b>Total</b>	<b>54,0%</b>	<b>398.017</b>	<b>215.035</b>		

\* Não inclui a área dos lojistas proprietários

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

<sup>2</sup> Área de propriedade da Iguatemi no Esplanada, detida através de subsidiária.

### 4. DESEMPENHO OPERACIONAL

Shopping Center*	Receita 4T08	NOI 4T08	Mg. %	Receita 4T07	NOI 4T07	Mg. %
Iguatemi São Paulo	39.186	33.065	84,4%	36.117	31.820	88,1%
Market Place	9.831	8.118	82,6%	8.599	7.175	83,4%
Torre I	2.975	2.955	99,4%	2.851	2.739	96,1%
Torre II	2.420	2.418	99,9%	2.166	2.019	93,2%
Iguatemi Campinas	19.281	18.024	93,5%	17.307	16.012	92,5%
Iguatemi São Carlos	1.724	979	56,8%	1.440	946	65,7%
Iguatemi Rio de Janeiro	5.752	5.167	89,8%	5.475	4.410	80,6%
Praia de Belas	9.905	8.691	87,7%	9.799	8.110	82,8%
Galleria	3.298	2.573	78,0%	2.841	2.127	74,9%
Iguatemi Porto Alegre	19.364	16.758	86,5%	17.167	14.751	85,9%
Iguatemi Florianópolis	6.706	6.095	90,9%	5.398	4.922	91,2%
Iguatemi Caxias	3.326	3.068	92,2%	2.256	2.000	88,7%
Esplanada	9.023	7.863	87,2%	8.440	7.633	90,4%
<b>Total</b>	<b>129.464</b>	<b>112.720</b>	<b>87,1%</b>	<b>119.856</b>	<b>104.664</b>	<b>87,3%</b>

\* Considera o resultado 100% do shopping.

Shopping Center*	Receita 2009	NOI 2009	Mg. %	Receita 2008	NOI 2008	Mg. %
Iguatemi São Paulo	121.125	110.313	91,1%	114.418	100.929	88,2%
Market Place	32.176	26.264	81,6%	27.473	22.404	81,5%
Torre I	11.691	11.621	99,4%	10.820	10.618	98,1%
Torre II	9.631	9.617	99,9%	7.621	7.010	92,0%
Iguatemi Campinas	60.954	57.854	94,9%	55.513	50.350	90,7%
Iguatemi São Carlos	4.879	2.774	56,9%	4.325	2.546	58,9%
Iguatemi Rio de Janeiro	19.452	14.784	76,0%	17.949	13.867	77,3%
Praia de Belas	31.684	24.896	78,6%	32.703	27.182	83,1%
Galleria	9.849	7.202	73,1%	8.756	5.819	66,5%
Iguatemi Porto Alegre	65.118	57.616	88,5%	55.828	50.054	89,7%
Iguatemi Florianópolis	20.682	19.172	92,7%	17.738	15.544	87,6%
Iguatemi Caxias	11.729	11.005	93,8%	8.728	7.864	90,1%
Esplanada	29.091	26.419	90,8%	26.511	23.051	86,9%
<b>Total</b>	<b>428.060</b>	<b>379.536</b>	<b>88,7%</b>	<b>388.384</b>	<b>337.238</b>	<b>86,8%</b>

\* Considera o resultado 100% do shopping.

O ano de 2009 evidenciou mais uma vez a resiliência do setor de shopping centers. As vendas no varejo ao longo do ano apresentaram performance irregular. O primeiro semestre foi marcado pela redução de crédito, que impactou diretamente as vendas nas lojas âncoras e o cenário econômico afetou também o consumo por itens de grande valor, como as joalherias.

Este cenário foi revertido no segundo semestre com a melhoria da confiança do consumidor em decorrência do aumento do crédito, programas do governo e melhora do cenário econômico. Com a retomada do consumo nossas vendas em 2009 apresentaram crescimento de 5,1% em relação ao ano de 2008 e atingiram R\$ 5,3 bilhões. No quarto trimestre de 2009 as vendas de nossos shoppings somaram R\$ 1,7 bilhão, representando um crescimento de 10,5% em relação ao mesmo período de 2008. Assim, a Iguatemi apresentou crescimento em seus principais indicadores, tanto operacionais como financeiros.

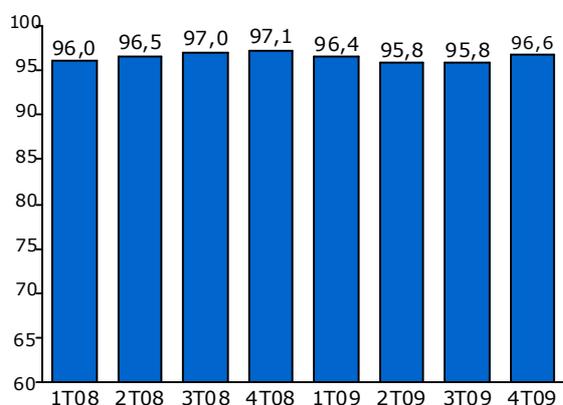
O desempenho, medido pelo indicador de vendas mesmas lojas (SSS), cresceu 7,6% no 4T09 em relação ao mesmo período de 2008, evidenciando a plena recuperação da economia, que em nossos shoppings foi verificada em todos os setores varejistas. Além do melhor desempenho dos lojistas existentes, com o ingresso de novo mix, o indicador de vendas mesma área (SGS) foi de 9,1% no trimestre.

No ano, o indicador de vendas mesmas lojas apresentou crescimento de 2,2%, enquanto o indicador de vendas mesma área cresceu 4,1%.

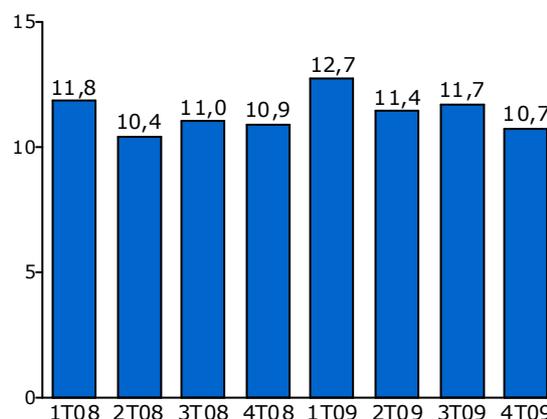
Seguindo a tendência de aumento das vendas, conseguimos mais uma vez implementar reajustes reais nos nossos alugueis, com valores acima da inflação. O indicador de alugueis mesma loja (SSR) atingiu 8,8% de aumento no 4T09, em comparação ao mesmo período de 2008, ao passo que o indicador de alugueis mesma área (SGR) atingiu 8,0% de variação em relação ao 4T08.

No ano, conseguimos crescimento de 8,6% em SSR e 7,6% em SGR, ambos os reajustes acima da inflação registrada no período. Hoje nossos contratos são 70% indexados ao IPCA e 30% indexados ao IGP-DI. O IPCA teve variação positiva de 4,6% em 2009 e o IGP-DI apresentou deflação de 1,4% no ano.

Taxa de ocupação



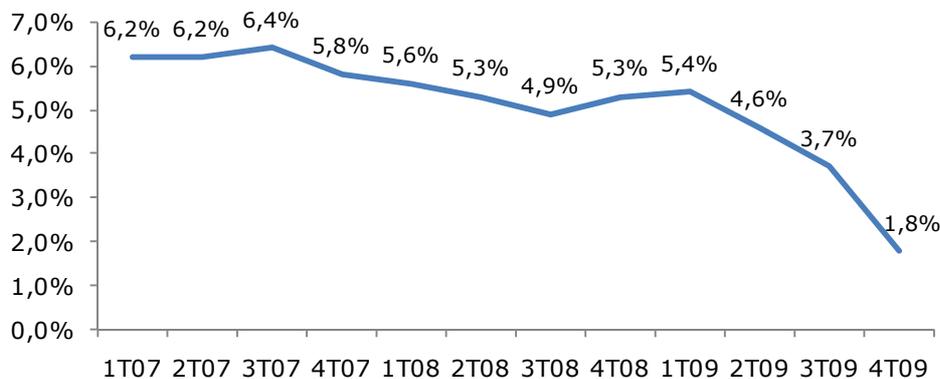
Custo de ocupação



O custo de ocupação dos nossos lojistas continua em patamares confortáveis e encerrou o 4T09 com valor médio de 10,7% das vendas.

A taxa de ocupação de nossos shoppings também apresentou melhoria e fechou 2009 em 96,6%. A taxa de ocupação foi afetada em 2009 por causa da recompra de pontos comerciais que serão utilizadas para futuras expansões, com destaque para o ponto do antigo cinema no Iguatemi São Paulo e no Market Place, que juntos totalizam aproximadamente 2,5 mil m<sup>2</sup> de ABL e que estão em reforma para remodelagem e satelitização.

A inadimplência foi outro indicador muito importante e positivo neste 4T09 e encerrou o ano em apenas 1,8%, melhor taxa já registrada.

**Inadimplência**


**5. DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO**

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (R\$ mil)				A.V.	
	4T09	4T08	Var.	4T09	4T08
<b>Receita Bruta</b>	<b>73.424</b>	<b>68.190</b>	<b>7,7%</b>	<b>112,0%</b>	<b>111,7%</b>
Deduções, impostos e contribuições	(7.894)	(7.128)	10,7%	-12,0%	-11,7%
<b>Receita Líquida</b>	<b>65.530</b>	<b>61.062</b>	<b>7,3%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Custos dos aluguéis e serviços	(19.121)	(17.406)	9,9%	-29,2%	-28,5%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>46.409</b>	<b>43.656</b>	<b>6,3%</b>	<b>70,8%</b>	<b>71,5%</b>
Despesas administrativas	(7.591)	(7.615)	-0,3%	-11,6%	-12,5%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	4.530	(2.245)	-301,8%	6,9%	-3,7%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>43.348</b>	<b>33.796</b>	<b>28,3%</b>	<b>66,1%</b>	<b>55,3%</b>
Receitas Financeiras	6.654	13.892	-52,1%	10,2%	22,8%
Despesas Financeiras	(13.961)	(11.714)	19,2%	-21,3%	-19,2%
Amortização de ágio	(96)	(3.589)	-97,3%	-0,1%	-5,9%
Equivalência Patrimonial	-	351	NA	0,0%	0,6%
<b>Lucro antes da tributação e dos itens extras</b>	<b>35.945</b>	<b>32.736</b>	<b>9,8%</b>	<b>54,9%</b>	<b>53,6%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(7.500)	(1.848)	305,8%	-11,4%	-3,0%
Participação dos minoritários	(4)	(41)	-90,2%	<b>0,0%</b>	<b>-0,1%</b>
<b>Lucro líquido</b>	<b>28.441</b>	<b>30.847</b>	<b>-7,8%</b>	<b>43,4%</b>	<b>50,5%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>51.306</b>	<b>42.523</b>	<b>20,7%</b>	<b>78,3%</b>	<b>69,6%</b>
<b>FFO</b>	<b>36.495</b>	<b>43.163</b>	<b>-15,4%</b>	<b>55,7%</b>	<b>70,7%</b>

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (R\$ mil)				A.V.	
	2009	2008	Var.	2009	2008
<b>Receita Bruta</b>	<b>244.478</b>	<b>213.527</b>	<b>14,5%</b>	<b>112,4%</b>	<b>112,6%</b>
Deduções, impostos e contribuições	(27.058)	(23.918)	13,1%	-12,4%	-12,6%
<b>Receita Líquida</b>	<b>217.420</b>	<b>189.609</b>	<b>14,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Custos dos aluguéis e serviços	(70.874)	(57.186)	23,9%	-32,6%	-30,2%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>146.546</b>	<b>132.423</b>	<b>10,7%</b>	<b>67,4%</b>	<b>69,8%</b>
Despesas administrativas	(33.056)	(27.548)	20,0%	-15,2%	-14,5%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	5.393	(2.453)	-319,9%	2,5%	-1,3%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>118.883</b>	<b>102.422</b>	<b>16,1%</b>	<b>54,7%</b>	<b>54,0%</b>
Receitas Financeiras	35.116	51.077	-31,2%	16,2%	26,9%
Despesas Financeiras	(42.138)	(45.747)	-7,9%	-19,4%	-24,1%
Amortização de ágio	(383)	(13.393)	-237,3%	-0,2%	-7,1%
Equivalência Patrimonial	-	279	NA	0,0%	0,1%
<b>Lucro antes da tributação e dos itens extras</b>	<b>111.478</b>	<b>94.638</b>	<b>17,8%</b>	<b>51,3%</b>	<b>49,9%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(25.003)	(17.843)	40,1%	-11,5%	-9,4%
Participação dos minoritários	(41)	(41)	0,0%	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Lucro líquido</b>	<b>86.434</b>	<b>76.754</b>	<b>12,6%</b>	<b>39,8%</b>	<b>40,5%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>151.479</b>	<b>131.653</b>	<b>15,1%</b>	<b>69,7%</b>	<b>69,4%</b>
<b>FFO</b>	<b>119.413</b>	<b>119.378</b>	<b>0,0%</b>	<b>54,9%</b>	<b>63,0%</b>

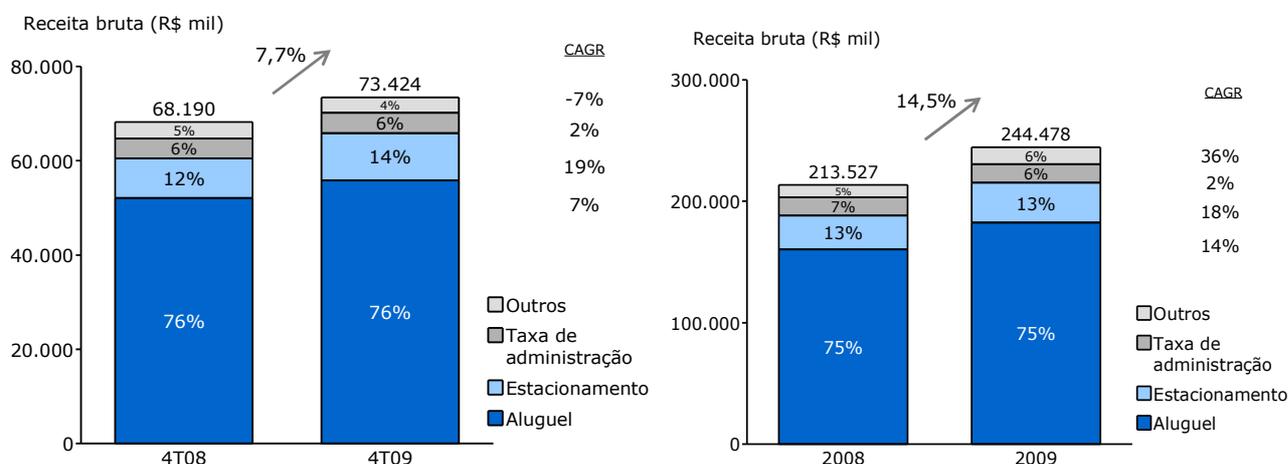
## RECEITA BRUTA

A receita bruta da Iguatemi no 4T09 foi de R\$ 73,4 milhões, crescimento de 7,7% em relação ao 4T08. Em 2009, a receita bruta total foi de R\$ 244,5 milhões, 14,5% superior ao ano de 2008. Esse crescimento é devido, principalmente, ao reajuste dos contratos de aluguéis, crescimento da receita de estacionamento e de outros.

A receita de estacionamento em 2009 aumentou 17,7% em relação a 2008, atingindo R\$ 32,9 milhões. No quarto trimestre de 2009, a receita aumentou 19,3% em comparação ao mesmo período de 2008. O crescimento no trimestre foi decorrente principalmente do aumento de fluxo em 3,6% e do aumento do ticket médio de 13,1%.

O crescimento de 35,8% da receitas de outros no ano é decorrente, principalmente, do aumento de corretagem da comercialização dos shoppings Iguatemi Brasília e Iguatemi Alphaville. No quarto trimestre, a receita de outros foi de R\$ 3,2 milhões, diminuição de 7,5% em relação ao 4T08. A queda é explicada pela menor receita de corretagem no trimestre.

A taxa de administração no ano cresceu 1,5% e no quarto trimestre subiu 2,2% e atingiu R\$ 4,3 milhões. O aumento dessa receita é reflexo dos reajustes do contrato de prestação de serviço pela inflação, parcialmente compensados pela compra de 100% do Complexo Market Place em março de 2008, quando deixamos de receber a taxa de administração do shopping e das duas torres.



A receita de aluguel, composta por aluguel mínimo, overage e locações temporárias, foi responsável por 75,8% da receita bruta no trimestre, crescimento de 7,3% sobre o mesmo trimestre do ano anterior, ou de R\$ 3,8 milhões. No acumulado do ano, a receita de aluguel atingiu R\$ 182,4 milhões, 13,8% superior à mesma receita de 2008.

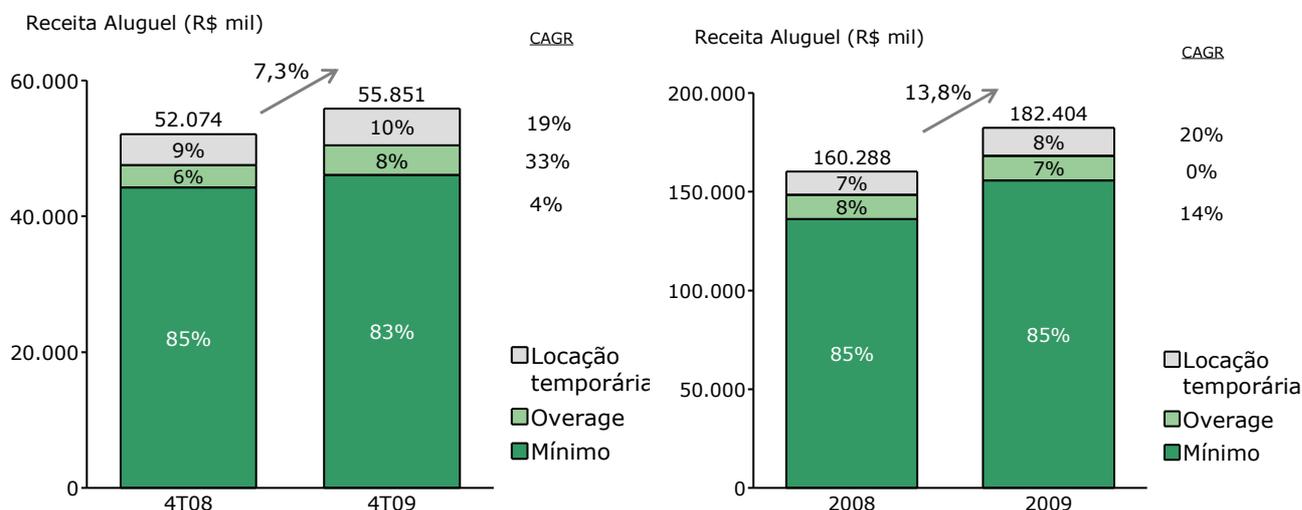
O aumento da receita de aluguel no trimestre é decorrente principalmente de:

- Aumento do aluguel mínimo, devido ao reajuste contratual no aluguel, resultando no crescimento do aluguel mesma área em 8,0% e aluguel mesmas lojas de 8,8%;

- Crescimento da receita do aluguel percentual (overage) de R\$ 1,1 milhão (32,6% em relação ao mesmo trimestre de 2008);
- Crescimento das locações temporárias (quiosques e mídia) em 19,0%.

No ano de 2009 o aumento da receita de aluguel é decorrente principalmente de:

- Aumento do aluguel mínimo, devido ao reajuste contratual no aluguel, resultando no crescimento do aluguel mesma área em 7,6% e aluguel mesmas lojas de 8,6%;
- Crescimento das locações temporárias (quiosques e mídia) em 20,2%.



## DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

No 4T09 os impostos e descontos atingiram R\$ 7,9 milhões (10,8% da receita bruta), crescimento de 10,7% em relação ao mesmo trimestre de 2008. No ano essa rubrica cresceu 13,1%, atingindo R\$ 27,1 milhões, correspondendo a 11,1% da receita bruta.

## RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida do 4T09 atingiu R\$ 65,5 milhões, crescimento de 7,3% sobre o mesmo trimestre de 2008. No acumulado do ano, a receita totalizou R\$ 217,4 milhões, 14,7% superior ao ano anterior e crescimento acima do guidance da companhia, que era crescimento de 9 a 12% sobre a receita de 2008.

**CUSTOS E DESPESAS**

	Custo 4T09	Despesa 4T09	Total 4T09	Custo 4T08	Despesa 4T08	Total 4T08	% Acum.
Depreciação	7.261	699	7.960	7.215	154	7.369	8,0%
Pessoal	3.998	3.896	7.894	3.285	4.013	7.298	8,2%
Serviços de terceiros	194	2.026	2.221	1.185	1.936	3.121	-28,8%
Aluguel e condomínio	638	(8)	630	16	314	330	91,0%
Estacionamento	2.806	-	2.806	2.737	-	2.737	2,5%
Fundo de promoção	1.448	-	1.448	1.184	-	1.184	22,3%
Impostos, taxas e despesas legais	311	(10)	301	99	129	228	31,9%
Outros	2.464	988	3.452	1.685	1.069	2.754	25,3%
<b>Total</b>	<b>19.121</b>	<b>7.592</b>	<b>26.712</b>	<b>17.406</b>	<b>7.615</b>	<b>25.021</b>	<b>6,8%</b>

	Custo 2009	Despesa 2009	Total 2009	Custo 2008	Despesa 2008	Total 2008	% Ano
Depreciação	28.042	3.495	31.537	25.990	595	26.585	18,6%
Pessoal	13.908	16.133	30.041	10.450	14.603	25.053	19,9%
Serviços de terceiros	3.570	6.436	10.006	2.976	6.433	9.409	6,3%
Aluguel e condomínio	661	1.207	1.868	83	1.685	1.768	5,7%
Estacionamento	10.716	-	10.716	9.318	-	9.318	15,0%
Fundo de promoção	4.228	-	4.228	3.881	-	3.881	8,9%
Impostos, taxas e despesas legais	960	1.851	2.811	383	933	1.316	113,5%
Outros	8.789	3.934	12.723	4.105	3.299	7.404	71,9%
<b>Total</b>	<b>70.874</b>	<b>33.056</b>	<b>103.931</b>	<b>57.186</b>	<b>27.548</b>	<b>84.734</b>	<b>22,7%</b>

Os custos e despesas somaram R\$ 26,7 milhões no 4T08, aumento de 6,8% em comparação ao mesmo período de 2008. No acumulado do ano, os custos e despesas somaram R\$ 103,9 milhões, crescimento de 22,7% em relação a 2008.

Dentre os principais itens que contribuíram para o aumento em 2009, destacamos:

- Aumento da depreciação e amortização, em virtude do crescimento de 8,5% da ABL própria média;
- Aumento de pessoal, em decorrência principalmente do crescimento de 33,9% do quadro de colaboradores e do dissídio que corrigiu os salários em 6,4%. O valor foi parcialmente compensado pela menor contabilização do stock option no ano. Em 2008 o valor do stock option foi de R\$ 1,9 milhão e em 2009 foi de R\$ 1,0 milhão.
- Crescimento de 15,0% de estacionamento, impactado, principalmente por causa do Complexo Market Place, adquirido integralmente no início do 2T08, além do início do serviço de vallet parking no Iguatemi São Carlos.
- O crescimento de impostos e taxas é decorrente do aumento de IPTU e também dos maiores gastos com despesas legais, como as ações renovatórias.

- O crescimento do fundo de promoção é decorrente do maior número de eventos e campanhas durante o ano, buscando aumentar o fluxo de pessoas nos shoppings.
- O aumento de outros custos é explicado principalmente pelos maiores gastos com áreas vagas e condomínio irrecuperável, em função das áreas recompradas no Iguatemi São Paulo e Market Place, dentre outros custos.

### RESULTADO FINANCEIRO

O resultado líquido financeiro da Iguatemi no 4T09 foi de despesa de R\$ 7,3 milhões, ante receita de R\$ 2,2 milhões no 4T08. No trimestre, apesar da posição de caixa líquido da Companhia, o resultado financeiro está negativamente afetado pela atualização das provisões para contingências.

No acumulado do ano, o resultado financeiro líquido gerou despesa de R\$ 7,0 milhões, ante receita de 2008 que foi de R\$ 5,3 milhões.

Em 2009 o endividamento bruto da companhia aumentou principalmente em razão dos desembolsos referentes aos greenfields e das linhas de crédito imobiliário, tomadas junto aos bancos comerciais. A posição de caixa da empresa, por sua vez, foi positivamente afetada pela captação primária de recursos financeiros decorrentes de oferta de ações, que totalizaram cerca de R\$ 400 milhões.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)	4T09	4T08	Var	2009	2008	Var
Total Receitas Financeiras	6.654	13.892	-52,1%	35.116	51.077	-31,2%
Total Despesas Financeiras	-13.961	-11.714	19,2%	-42.138	-45.747	-7,9%
<b>Receita (Despesa) Financeira Líquida</b>	<b>-7.307</b>	<b>2.178</b>	<b>-435,5%</b>	<b>-7.022</b>	<b>5.330</b>	<b>-231,7%</b>

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

As despesas com imposto de renda e contribuição social somaram R\$ 7,5 milhões no 4T09, em comparação com despesa de R\$ 1,8 milhão no mesmo período de 2008.

O total de imposto em 2009 atingiu R\$ 25,0 milhões ante R\$ 17,8 milhões em 2008. O aumento reflete o maior lucro tributável da companhia no período, pela redução da variação cambial no ano e também pelo pagamento de Juros Sobre Capital Próprio, pois o montante foi igual ao ano passado, porém tivemos um resultado superior ao de 2008. A taxa efetiva de imposto em 2009 foi de 22,4%.

### LUCRO LÍQUIDO

O lucro líquido da companhia no 4T09 foi de R\$ 28,4 milhões, diminuição de 7,8% em relação ao 4T08. O resultado foi negativamente impactado, principalmente, em função da despesa financeira líquida e também por causa da maior base de imposto de renda.

O lucro acumulado no ano foi de R\$ 86,4 milhões, com margem líquida de 39,8%, crescimento de 12,6% em relação ao ano de 2008.

**EBITDA**

Em R\$ mil	4T09	4T08	Var. %	2009	2008	Var. %
<b>Receita líquida</b>	<b>65.530</b>	<b>61.062</b>	<b>7,3%</b>	<b>217.420</b>	<b>189.609</b>	<b>14,8%</b>
<b>Lucro Operacional</b>	<b>35.945</b>	<b>32.736</b>	<b>9,8%</b>	<b>111.478</b>	<b>94.638</b>	<b>17,8%</b>
(+) Depreciação e Amortização <sup>1</sup>	8.054	12.316	-34,6%	32.979	42.624	-22,6%
(+) Despesas financeiras	13.961	11.714	19,2%	42.138	45.747	-7,9%
(-) Receitas financeiras	(6.654)	(13.892)	-52,1%	(35.116)	(51.077)	-31,2%
(-) Equivalência Patrimonial	-	(351)	NA	-	(279)	NA
<b>Lucro Operacional</b>	<b>51.306</b>	<b>42.523</b>	<b>20,7%</b>	<b>151.479</b>	<b>131.653</b>	<b>15,1%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>78,3%</b>	<b>69,6%</b>	<b>8,7 p.p.</b>	<b>69,7%</b>	<b>69,4%</b>	<b>0,3 p.p.</b>
<b>Margem</b>	<b>65.530</b>	<b>61.062</b>	<b>7,3%</b>	<b>217.662</b>	<b>189.609</b>	<b>14,8%</b>

<sup>1</sup> No 4T09 e no acumulado do ano de 2009, a rubrica de depreciação e amortização inclui R\$ 1,1 milhão de amortização de diferido classificado dentro da linha de outras receitas/despesas operacionais. No 4T08, o valor da amortização do diferido foi de R\$ 1,2 milhão e no ano de 2008 de R\$ 2,7 milhões.

O EBITDA do 4T09 atingiu R\$ 51,3 milhões, 20,7% superior ao resultado do 4T08, com margem de 78,3%.

O EBITDA do ano de 2009 foi de R\$ 151,5 milhões, crescimento de 15,1% em relação ao ano de 2008, com margem de 69,7%, melhoria de 0,3 ponto percentual em relação ao ano de 2008 e em linha com o guidance de margem da Companhia.

Importante ressaltar que conseguimos manter a margem EBITDA em aproximadamente 70%, mesmo tendo seis projetos greenfields, dos quais três já estão em construção e dois já estão sendo comercializados. Aumentamos os custos e despesas da Companhia para suportar o crescimento futuro da Iguatemi.

**ENDIVIDAMENTO**

O endividamento bruto da Iguatemi encerrou o ano de 2009 no montante de R\$ 326,2 milhões, em comparação a R\$ 258,2 milhões em 2008. A posição de caixa no final de dezembro era de R\$ 626,3 milhões, resultando em uma posição de caixa líquido de R\$ 300,0 milhões.

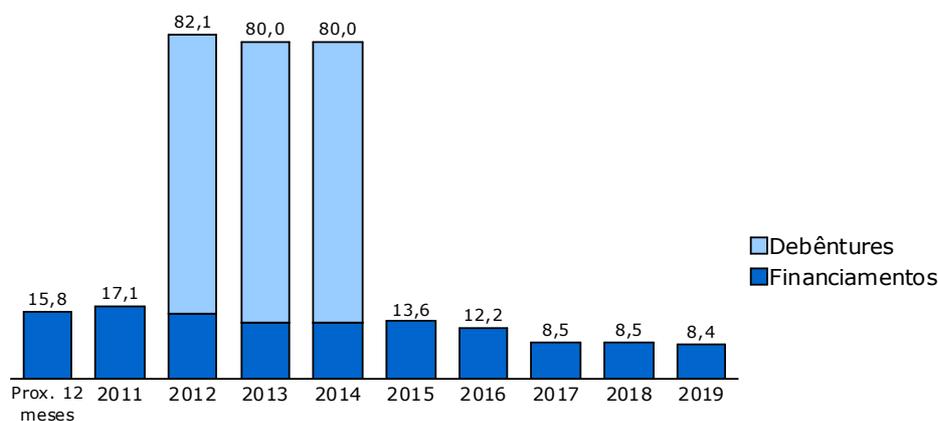
A empresa não possui dívida em moeda estrangeira, sendo que 63,1% é atrelada ao CDI, 33% a TR e o restante a TJLP. O custo médio da dívida é de 108,6% do CDI.

A mudança na composição do endividamento é em função da linha de crédito imobiliário assinada com o ABN AMRO Real para a construção do shopping Iguatemi Brasília.

A posição de caixa líquido é decorrente da oferta primária de ações realizada em outubro de 2009, que injetou na companhia aproximadamente R\$ 400 milhões de recursos líquidos. O dinheiro da oferta deixou a Companhia com uma posição de caixa confortável para conseguir fazer a construção dos greenfields anunciados, já que tanto as linhas de crédito imobiliário, quanto a linha do BNDES que estamos negociando, funcionam por reembolso.

Temos também aprovada a contratação de financiamento junto ao Banco Bradesco, modalidade de crédito imobiliário, para a construção do Iguatemi Alphaville. O financiamento tem prazo de 10 anos com taxa de TR + 10,5% a.a. e até o presente momento não houve liberações do mesmo.

	Moeda	Encargos	2009	2008
Financiamento não sujeito a liquidação em dinheiro	R\$	Amortizável mensalmente contra parte do aluguel pelo uso do imóvel	2.108	2.490
BNDES	R\$	TJLP + 5,13% a.a.	-	199
BNDES	R\$	TJLP + 4,40% a.a.	3.224	5.463
BNDES	R\$	TJLP + 2,3% a.a. + 0,55%	7.137	9.645
ABN AMRO Real	R\$	99% do CDI	5.150	5.871
ABN AMRO Real	R\$	TR + 9,52% a.a.	15.669	17.883
ABN AMRO Real	R\$	TR + 9,51% a.a.	13.523	15.387
ABN AMRO Real	R\$	TR + 12,0% a.a.	78.605	-
Debêntures	R\$	110% do CDI	200.804	201.216
<i>Curto prazo</i>			<i>16.638</i>	<i>13.106</i>
<i>Longo prazo</i>			<i>309.582</i>	<i>245.048</i>
<b>Dívida total</b>	R\$		<b>(326.220)</b>	<b>(258.154)</b>
<i>Disponibilidades</i>	R\$		<i>626.261</i>	<i>252.210</i>
<b>Caixa (dívida) líquido(a)</b>	R\$		<b>300.041</b>	<b>(5.944)</b>



## INVESTIMENTOS

No quarto trimestre de 2009 foram investidos R\$ 42,4 milhões nos projetos greenfields da Iguatemi. O Iguatemi Brasília, nosso projeto mais avançado em termos de construção, foi o que mais consumiu recursos e, encontra-se em fase de acabamento.

Shopping Center	Realiz. Até 3T09	4T09	2010e	2011e	Total Greenfields
<b>JK</b>	28,9	13,8	47,3	32,7	<b>122,7</b>
<b>Alphaville</b>	26,8	9,6	144,3	-	<b>180,7</b>
<b>Brasília</b>	84,4	19,0	13,2	-	<b>116,5</b>
<b>Ribeirão Preto</b>	1,3	-	4,2	117,4	<b>123,1</b>
<b>Jundiaí</b>	1,9	-	9,2	100,8	<b>112,3</b>
<b>Total</b>	<b>143,4</b>	<b>42,4</b>	<b>218,2</b>	<b>250,8</b>	<b>655,2</b>

## GREENFIELDS

Abaixo detalhamos os cinco projetos dos novos shoppings anunciados pela Iguatemi. O investimento total esperado considera todo custo da obra civil, já líquido do valor de participações (luvas).

**Iguatemi Brasília:** o shopping segue na fase final de acabamento, contando com 95% da ABL locada, com importantes marcas internacionais confirmados, além dos principais lojistas nacionais. A data de inauguração será dia 29/03/2010.

**Iguatemi Alphaville:** início das construções dos subsolos (estacionamento) Cerca de 65% da área já está comercializada.

**JK Iguatemi:** construção em andamento do primeiro e segundo pavimento.

**Iguatemi Jundiaí e Iguatemi Ribeirão:** seguem em aprovação nas prefeituras locais, dentro do nosso cronograma.

**Iguatemi São José do Rio Preto:** início do detalhamento do projeto arquitetônico e preparação de documentos para aprovação junto à Prefeitura local.

	Brasília	Alphaville	JK	Jundiaí	Ribeirão	SJRP
<b>Inauguração</b>	Mar/10	Mar/11	Abr/11	2011	2011	2014
<b>ABL (m<sup>2</sup>)</b>	32.700	31.930	32.576	30.000	32.500	34.600
<b>Investimento total</b>	R\$ 182 MM	R\$ 180,8 MM	R\$ 186,6 MM	R\$ 112,2 MM	R\$ 123 MM	R\$135,1 MM
<b>Lojas</b>	200	188	240	213	200	251
<b>NOI 1º ano</b>	R\$ 31 MM	R\$ 24,3 MM	R\$ 31 MM	R\$ 19,2 MM	R\$ 14,8 MM	R\$ 21,6 MM
<b>NOI/m<sup>2</sup> (mês)</b>	R\$ 74,10	R\$ 59,8	R\$ 61,40	R\$ 50,0	R\$ 35,6	R\$ 52,00
<b>% Iguatemi</b>	64%	78%	50%	79%	88%	88%
<b>TIR<sup>1</sup> estimada</b>	16,9%	18%	21,6%	21,5%	15,8%	22,2%
<b>Outros sócios</b>	36%	22%	50%	21%	12%	12%

<sup>1</sup> Real e desalavancada



## EXPANSÕES NOS SHOPPING CENTERS

A Iguatemi ainda possui duas expansões em andamento, que têm como objetivo reforçar os shoppings e aumentar seu magnetismo, pela criação de espaço em um empreendimento que já está estabelecido e com fluxo, assim como pela oportunidade de reposicionamento. As duas expansões vão adicionar 10,3 mil m<sup>2</sup> de ABL própria ao portfólio da Iguatemi.

Abaixo detalhamos as expansões com o valor do investimento já ajustado à participação da Iguatemi.

### **Iguatemi São Paulo**

**Expansão:** 7.300 m<sup>2</sup>

**Investimento:** R\$ 29,5 milhões

**Conclusão:** Julho de 2010

**Detalhes:** Novo edifício de 14 andares, sendo 4 de escritórios e os demais de estacionamento (3 subsolos). No térreo teremos 2 novos restaurantes.

**Status:** A obra está em andamento, concretando a laje do 12º andar.

### **Praia de Belas**

**Expansão:** 17.624 m<sup>2</sup>

**Investimento:** R\$ 23,6 milhões

**Término:** julho de 2010 (1ª fase)

**Detalhes:** 2 novos edifícios de escritório. Novo estacionamento com 1.800 vagas adicionais, 8 salas de cinema multiplex e 88 novas lojas.

**Status:** A torre comercial encontra-se em fase de finalização de acabamento interno e externo. A previsão de inauguração da torre é julho de 2010 e acrescentará 1.200 m<sup>2</sup> de ABL.

### **Galleria**

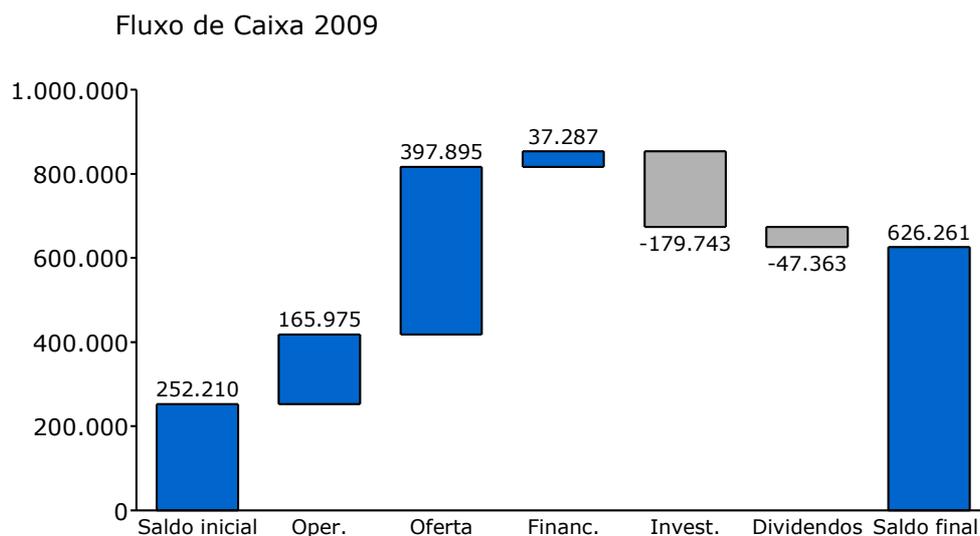
**Expansão:** 8.198 m<sup>2</sup>

**Investimento:** R\$ 30,4 milhões

**Término:** setembro de 2011

**Detalhes:** Duas novas lojas âncoras, quatro mega-lojas, dois restaurantes e 55 lojas satélites, totalizando 63 lojas adicionais.

**Status:** projeto em aprovação na prefeitura local.

**FLUXO DE CAIXA**


O fluxo de caixa da Iguatemi apresentou crescimento de R\$ 374,1 milhões em 2009. Dentre as principais variações destacamos:

- Aumento do resultado operacional de R\$ 166,0 milhões, condizente com nosso EBITDA;
- Aumento de caixa de R\$ 398,9 milhões decorrente dos recursos líquidos da oferta primária de ações concluída em novembro de 2009;
- Aumento de R\$ 37,3 milhões nas atividades de financiamento em função da entrada de caixa de financiamentos para a construção de greenfields (crédito imobiliário para o Iguatemi Brasília), parcialmente compensado pela amortização de empréstimos e financiamentos já contratados;
- Redução de R\$ 179,7 milhões em investimento, dos quais R\$ 116,7 milhões foram destinados ao pagamento dos greenfields, R\$ 6,6 milhões foram gastos com as expansões, R\$ 4,8 milhões gasto com liquidações de aquisições passadas, e o restante com imobilizado;
- Diminuição de R\$ 47,4 milhões em função do pagamento de dividendos no primeiro semestre de 2009.

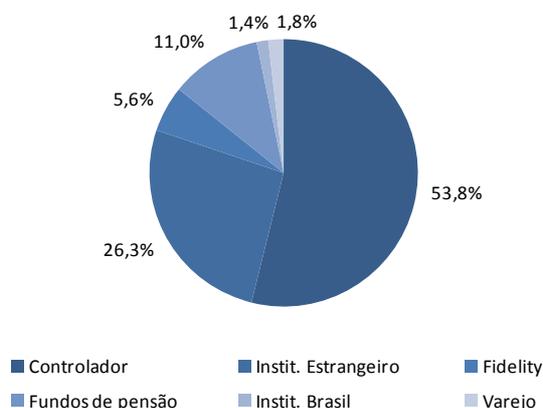


### MERCADO DE CAPITAIS

A ação da Iguatemi encerrou o ano de 2009 cotada a R\$ 34,00, alta de 172,8% em relação ao fechamento de 2008 (descontando proventos).

Em novembro, a Iguatemi concluiu oferta pública primária de ações, na qual o preço da ação foi de R\$ 28,50. O montante total da oferta foi de R\$ 410,4 milhões.

Após a oferta, o controlador teve sua participação reduzida para 53,8%, conforme evidenciado no gráfico ao lado.



### 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. Possuímos o Plano Iguatemi de Bonificação, atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais. Todos os nossos colaboradores são elegíveis ao referido plano. O funcionamento do referido Plano se dá a partir de nossas metas globais, que uma vez cumpridas, possibilita a elegibilidade dos colaboradores, que recebem uma nota ponderada entre a performance da empresa e a performance individual, nota esta utilizada para determinar os valores distribuídos.

Adicionalmente possuímos um plano de opção de compra de ações, 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.

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. Lançamos em 2008 um sistema de educação à distância, a Academia IESC, voltada para todos os nossos empregados (holding e shoppings). O objetivo é proporcionar aprendizado e alinhamento para todos e garantir atualização constante em sistemas, processos e práticas operacionais.

Em 31 de dezembro de 2009, a Iguatemi possuía 153 funcionários e 13 estagiários.

### PROGRAMAS AMBIENTAIS

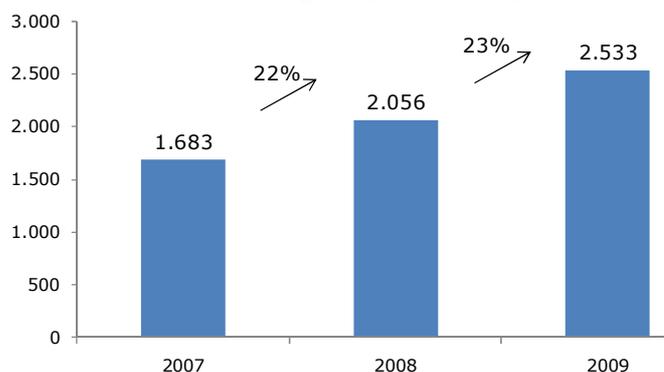
Temos como meta desenvolver atividades econômicas que atendam às necessidades da sociedade sem deixar de lado uma preocupação constante com o meio ambiente. O uso racional dos recursos naturais é uma das formas de exercer essa responsabilidade.



Há mais de 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 de visão, para depois ganhar objetivos, metas e planos de ação.

**Reciclagem (toneladas)**


### ESTRATÉGIA E GUIDANCE

O foco de atuação da Iguatemi continua nas regiões Sul e Sudeste, 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.

Nosso guidance de receita líquida e margem EBITDA para 2010 está descrito no quadro abaixo.

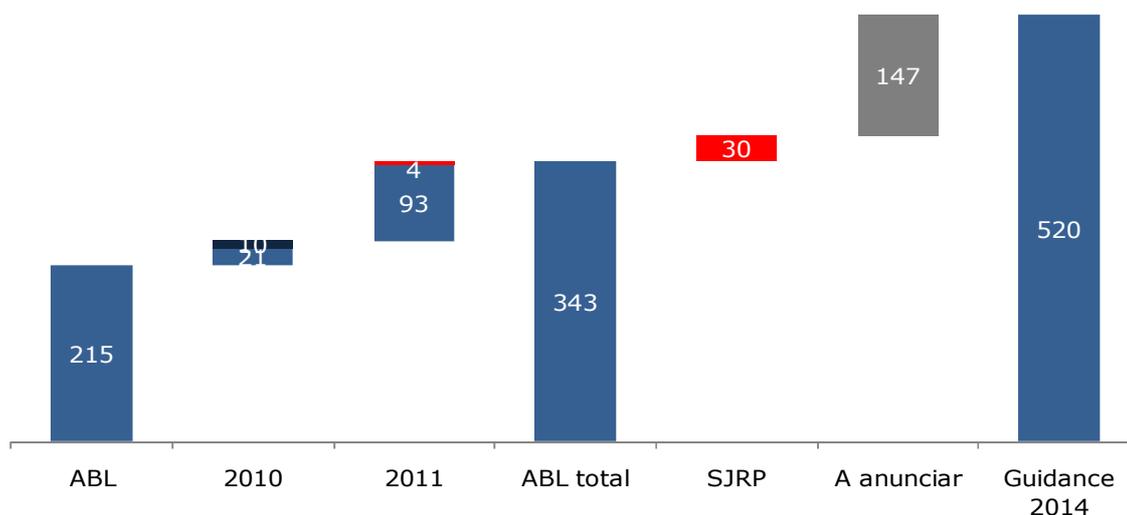
	2008 Real	2009 Real	2010 Guidance
<b>Receita Líquida</b>	190	218	Crescimento de 15% a 17%
<b>Margem EBITDA</b>	70%	70%	De 70% a 72%

Pela política de dividendos, a Iguatemi se comprometeu a pagar até o exercício de 2010, no mínimo 50% do lucro como dividendos e/ou Juros sobre Capital Próprio (JCP).

Em relação ao crescimento da ABL da empresa, terminamos o 4T09 com 215,0 mil m<sup>2</sup> de ABL própria, 11 shoppings em operação e 6 projetos em desenvolvimento, após o anúncio do novo shopping em São José do Rio Preto.



### Evolução da ABL própria



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

A Companhia e/ou suas controladas passaram a utilizar os serviços de auditoria da Deloitte Touche Tohmatsu a partir do primeiro trimestre de 2009. 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. No decorrer do trimestre e período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009 foram contratados pela Companhia serviços dos auditores independentes relacionados à Oferta Pública de Primária de Ações, registrada na CVM em 23 de outubro de 2009. Os correspondentes honorários para esses serviços totalizaram aproximadamente R\$290.000,00 e representou aproximadamente 40% do total dos honorários relativos à auditoria das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009.

#### Nota:

*Os dados não financeiros, tais como ABL, vendas médias, aluguéis médios, custo de ocupação, preços médios, cotações médias e EBITDA e dados financeiros não foram objeto de revisão pelos nossos auditores independentes.*

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

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (Iguatemi) é uma das maiores empresas full service 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 11 shopping centers, que totalizam 398 mil m<sup>2</sup> de ABL, sendo a sua ABL própria correspondente a 215 mil m<sup>2</sup>.

A Companhia participa da administração de 09 dos seus shopping centers. Adicionalmente, a Iguatemi possui seis shoppings em desenvolvimento, sendo cinco no Estado de São Paulo e um em Brasília, DF.

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

**Fernando Mearim -**  
Gerente

**Flávia Carvalho -**  
Analista

Tel.: (11) 3048-7289

[ri@iguatemi.com.br](mailto:ri@iguatemi.com.br)  
[www.iguatemi.com.br/ri](http://www.iguatemi.com.br/ri)

*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- Demonstrações Financeiras Consolidadas**
- 2 - Balanço Patrimonial**
- 3 - Fluxo de Caixa**
- 4 - Glossário**

**1 - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS**

<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (R\$ mil)</b>			
	<b>4T09</b>	<b>4T08</b>	<b>4T09/4T08</b>
<b>RECEITA BRUTA</b>	<b>73.424</b>	<b>68.190</b>	<b>7,7%</b>
Deduções, impostos e contribuições	(7.894)	(7.128)	10,7%
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	<b>65.530</b>	<b>61.062</b>	<b>7,3%</b>
Custos dos aluguéis e serviços	(19.121)	(17.406)	9,9%
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>46.409</b>	<b>43.656</b>	<b>6,3%</b>
Despesas administrativas	(7.591)	(7.615)	-0,3%
Amortização do ágio	(96)	(3.589)	-97,3%
Receitas Financeiras	6.654	13.892	-52,1%
Despesas Financeiras	(13.961)	(11.714)	19,2%
Outras despesas operacionais líquidas	4.530	(2.245)	-301,8%
Equivalência patrimonial	-	351	NA
<b>LUCRO ANTES DA TRIBUTAÇÃO E DOS ITENS EXTRAS</b>	<b>35.945</b>	<b>32.736</b>	<b>9,8%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(7.500)	(1.848)	305,8%
Participação dos minoritários	(4)	(41)	-
<b>LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO)</b>	<b>28.441</b>	<b>30.847</b>	<b>-7,8%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>51.306</b>	<b>42.523</b>	<b>20,7%</b>

<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (R\$ mil)</b>			
	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2009/2008</b>
<b>RECEITA BRUTA</b>	<b>244.478</b>	<b>213.527</b>	<b>14,5%</b>
Deduções, impostos e contribuições	(27.058)	(23.918)	13,1%
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	<b>217.420</b>	<b>189.609</b>	<b>14,7%</b>
Custos dos aluguéis e serviços	(70.874)	(57.186)	23,9%
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>146.546</b>	<b>132.423</b>	<b>10,7%</b>
Despesas administrativas	(33.056)	(27.548)	20,0%
Amortização do ágio	(383)	(13.393)	-97,1%
Receitas Financeiras	35.116	51.077	-31,2%
Despesas Financeiras	(42.138)	(45.747)	-7,9%
Outras despesas operacionais líquidas	5.393	(2.453)	-319,9%
Equivalência patrimonial	-	279	NA
<b>LUCRO ANTES DA TRIBUTAÇÃO E DOS ITENS EXTRAS</b>	<b>111.478</b>	<b>94.638</b>	<b>17,8%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(25.003)	(17.843)	40,1%
Participação dos minoritários	(41)	(41)	-
<b>LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO)</b>	<b>86.434</b>	<b>76.754</b>	<b>12,6%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>151.479</b>	<b>131.653</b>	<b>15,1%</b>

**2 - BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO – Ativo**

<b>ATIVO (R\$ mil)</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>683.129</b>	<b>312.313</b>
Disponibilidades	626.261	252.210
Contas a receber	37.171	36.736
Impostos a recuperar e créditos tributários	8.615	14.813
Empréstimos a receber	3.816	682
Outros créditos	6.482	7.598
Despesas pagas antecipadamente	92	274
Estoques	692	0
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>85.004</b>	<b>69.107</b>
Contas a receber	3.183	2.169
Impostos a recuperar e créditos tributários	8.057	8.247
Créditos com partes relacionadas	24.896	21.700
Empréstimos a receber	4.121	1.142
Desapropriações a receber	1.373	1.819
Depósitos judiciais	26.026	3.894
Outros créditos	17.348	30.136
<b>PERMANENTE</b>	<b>1.196.752</b>	<b>1.051.936</b>
Investimentos	649	2.570
Imobilizado	1.096.710	961.197
Intangível	99.393	88.169
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>1.964.885</b>	<b>1.433.356</b>

**BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO – Passivo**

<b>PASSIVO (R\$ mil)</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>126.032</b>	<b>113.586</b>
Empréstimos e Financiamentos	14.878	10.979
Fornecedores	7.718	3.321
Impostos e contribuições a pagar	11.191	15.664
Provisão para salários e encargos trabalhistas	7.036	3.082
Dividendos e juros sobre o capital próprio propostos	46.140	47.363
Contas a pagar	37.753	30.879
Encargos sobre debêntures	1.316	2.127
Partes relacionadas	-	171
<b>EXIGÍVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>458.365</b>	<b>374.719</b>
Empréstimos e Financiamentos	110.299	45.959
Provisão para contingências	69.461	66.470
Débitos com partes relacionadas	35.739	35.632
Impostos e contribuições a pagar	11.026	1.965
Contas a pagar	8.076	15.972
Debêntures	199.283	199.089
Receita diferida	24.481	9.632
<b>Participação dos minoritários</b>	<b>194</b>	<b>161</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.380.294</b>	<b>944.890</b>
Capital social	818.125	420.230
Reserva de capital	457.223	456.250
Reservas de lucros	104.946	68.410
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>1.964.885</b>	<b>1.433.356</b>

**3 - FLUXO DE CAIXA**

<b>FLUXO DE CAIXA (R\$ mil)</b>		
<b>Consolidado</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>86.434</b>	<b>76.754</b>
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com recursos provenientes de atividades operacionais:		
Participação dos acionistas minoritários	41	41
Depreciação e amortização	32.979	42.624
Resultado da venda / baixa de ativo imobilizado	-84	-
Juros, variações monetárias e cambiais	38.478	35.644
Provisão para contingências	(8.457)	(5.250)
Imposto de renda e contribuição social	(241)	(1.529)
Pagamento baseado em ações	973	1.930
Provisão para pagamento de bonificação	5.813	2.140
Provisão para devedores duvidosos	3782	-
	<b>159.718</b>	<b>152.354</b>
<b>Redução (aumento) no ativo:</b>	<b>3.617</b>	<b>(16.568)</b>
<b>Aumento (redução) no passivo</b>	<b>2.640</b>	<b>(10.255)</b>
<b>Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades operacionais</b>	<b>165.975</b>	<b>125.531</b>
Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades de investimentos	<b>(179.743)</b>	<b>(331.083)</b>
Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades de financiamentos	<b>387.819</b>	<b>(83.657)</b>
<b>Aumento líquido das disponibilidades</b>	374.051	(289.209)
<b>Saldo inicial das disponibilidades</b>	252.210	541.419
<b>Saldo final das disponibilidades</b>	<b>626.261</b>	<b>252.210</b>



#### 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 m<sup>2</sup>** - Renda de aluguel das lojas em cada um dos shoppings que a Iguatemi tem participação desconsiderando as aquisições realizadas durante cada período dividido pela ABL Total Média, desconsiderando as aquisições de cada 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 m<sup>2</sup>** - Vendas totais declaradas pelas lojas em cada um dos shoppings que a Iguatemi tem participação desconsiderando as aquisições realizadas durante cada período dividido pela ABL Total Média, desconsiderando as aquisições de cada período.

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

**Aluguel como % das vendas** - Soma do aluguel total (mínimo + overage) dividido pelas Vendas Totais.

**Outros como % das vendas** - Custos com condomínio + fundo de promoção dividido pelas Vendas Totais.

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

**NOI** - Receita Aluguéis - custos dos aluguéis + depreciação e amortização

**NOI / m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>** - EBITDA dividido pela ABL Própria Média.

**FFO** - Lucro Líquido + Depreciação e Amortização.

**FFO por m<sup>2</sup>** - FFO dividido pela ABL Própria Média.