



Receita Bruta atinge R\$ 53,6 milhões no 1T09, crescimento de 31,9% em comparação a 2007. Aluguéis mesma área apresentou crescimento de 11,1%

São Paulo, 07 de maio de 2009 – 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 2008 (4T08 e 2008). As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas com base em números consolidados e em Reais, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil.

Teleconferência sobre os Resultados do 1T09

Teleconferência em Português

08 de maio de 2009
15h00 (horário de Brasília)
14h00 (US EST)
Tel.: (11) 2188-0188
Senha: Iguatemi
Replay: (11) 2188-0188
Senha: Iguatemi

Teleconferência em Inglês

08 de maio de 2009
16h30 (horário de Brasília)
15h30 (US EST)
Tel.: +1 (973) 935-8893
Senha: 95493319
Replay: +1 (706) 645-9291
Senha: 95493319

Equipe de RI:

Cristina Betts – DRI
Fernando Mearim – GRI
Flávia Carvalho - RI
Tel.: (11) 3048-7289/7421
ri@iguatemi.com.br
www.iguatemi.com.br/ri

DESTAQUES DO 1T09

- A receita bruta da Iguatemi cresceu 31,9% e atingiu R\$ 53,6 milhões
- O EBITDA cresceu 31,6% e atingiu R\$ 31,9 milhões, com margem de 67,1%
- Crescimento de aluguéis mesmas lojas e aluguéis mesma área de 9,4% e 11,1% respectivamente, ambos com crescimento acima da inflação
- Shoppings da Iguatemi avaliados em R\$ 4,1 bilhões.

Evento subsequente

- Marca Iguatemi novamente listada entre as 50 marcas mais valiosas do Brasil, desta vez em 38º lugar.
- Inauguração da expansão do Iguatemi Caxias. A obra adicionou 17.229 m² de ABL ao shopping, contribuindo com incremento de 1.447 m² de ABL própria no portfólio da Iguatemi.



VISÃO GERAL

Durante o primeiro trimestre de 2009, conseguimos **reajustar os aluguéis** dos nossos shoppings em aproximadamente **11,1%**, ou seja, taxa bem **superior à inflação** média do período de cerca de 6%. Esta taxa reflete além dos aumentos contratuais de aluguel pela inflação acumulada, os aumentos reais negociados nas renovações de contratos e nas mudanças de mix, com início de operação de novos lojistas, com taxas bem superiores. As lojas que são utilizadas para calcularmos a métrica de aluguéis mesmas lojas apresentaram aumento de 9,4%.

As vendas mesma área de nossas propriedades continuam crescendo e estão entre as mais altas no Brasil, fator que garante segurança ao lojista e poder de barganha ao empreendedor. Fechamos o 1T09 com **venda mesma área de R\$ 975** por m²/mês, **aumento de 1,4%** em relação ao 1T08. Cabe ressaltar que essa taxa também foi negativamente impactada pelo descasamento de datas comemorativas que tem forte impacto nas vendas do ano passado, pois a Páscoa que neste ano ficou no 2T09, em 2008 foi no primeiro trimestre.

Evidenciamos situações de manutenção dos patamares de vendas de nossos shoppings, acompanhando o crescimento do varejo, porém temos situações com início de competição e pequena redução no fluxo de pessoas e conseqüente queda de vendas. Alguns setores da economia estão com impacto ainda maior em seus negócios, caso das joalherias e algumas lojas de moda, que apresentaram queda de 9,5% e 1,9%, respectivamente.

Outro ponto importante para mencionarmos é a **avaliação de nossos empreendimentos**, que de forma consolidada atingiu R\$ 4,1 bilhões, sendo a **parcela da Iguatemi de R\$ 2,2 bilhões**. Isso também reforça nossa crença em relação a nossas propriedades, pois evidencia que o lojista além do espaço comercial possui um ativo imobiliário, com alto valor comercial.

Por fim destacamos mais uma vez a **marca Iguatemi**, que acaba de ser listada, **pelo segundo ano consecutivo**, entre as **50 marcas mais valiosas** de capital aberto. No ranking de 2009 nossa marca aparece **na 38ª posição**, avaliada em R\$ 190 milhões. Essa avaliação certifica nossos esforços em manter propriedades com alto padrão de serviços e mix, sempre oferecendo o melhor ao nosso cliente.

PRINCIPAIS INDICADORES

Indicadores de Performance	1T09	1T08	1T09/1T08
ABL Total (m ²)	376.178	346.627	8,5%
ABL Própria (m ²)	212.257	163.690	29,7%
ABL Própria Média Shopping	183.153	163.690	11,9%
ABL Própria Média Total	212.329	163.690	29,7%
Total Shoppings	11	11	-
Vendas Totais (R\$ mil)	1.105.853	1.090.795	1,4%
Vendas mesmas lojas por m ² (R\$ / m ²) mês	1.093	1.129	-3,2%
Vendas mesma área (R\$ / m ²) mês	975	962	1,4%
Aluguéis mesmas lojas (R\$ / m ²) mês	80	73	9,4%
Aluguéis mesma área (R\$ / m ²) mês	71	64	11,1%
Custo de Ocupação como % das vendas	12,7%	11,8%	0,9 p.p.
Taxa de Ocupação	96,4%	96,0%	0,4 p.p.
Inadimplência	5,4%	5,6%	-0,2 p.p.
NOI (R\$ / m ²) mês	70,1	63,6	10,2%
EBITDA ¹ (R\$ / m ²) mês	50,1	49,4	1,5%
FFO (R\$ / m ²) mês	38,7	49,9	-22,5%

Indicadores Financeiros	1T09	1T08*	1T09/1T08
Receita Bruta (R\$ milhões)	53.556	40.611	31,9%
Receita Líquida (R\$ milhões)	47.563	36.028	32,0%
NOI (R\$ milhões)	44.652	31.227	43,0%
Margem NOI	89,1%	89,5%	-0,4 p.p.
EBITDA (R\$ milhões)	31.905	24.235	31,6%
Margem EBITDA ajustada	67,1%	67,3%	-1,1 p.p.
FFO (R\$ milhões)	24.624	24.501	0,5%
Lucro Líquido	16.439	13.533	21,5%
Depreciação e Amortização (R\$)	8.185	10.968	-25,4%

*A DRE de 2008 foi reclassificada para atender as mudanças contábeis impostas pela Lei 11.638. O impacto ocorreu no Custo e Despesa de Pessoal no valor de - R\$ 606 mil e na despesa financeira no valor de - R\$ 1.195 mil. Sem contemplar essas mudanças, o EBITDA do 1T08 foi de R\$ 24,6 milhões e o lucro líquido de R\$ 15,2 milhões.

PORTFOLIO IGUATEMI

Shopping Center	Particip. Iguatemi	ABL total* (m ²)	ABL Iguatemi	Qtde. Lojas	Qtde. Vagas Estacion.
Iguatemi São Paulo	50,5%	39.896	20.147	297	1.805
Market Place	100,0%	26.139	26.139	157	2.047
Iguatemi Campinas	65,0%	54.736	35.578	259	3.980
Power Center ¹	77,0%	29.176	22.466	4	-
Iguatemi São Carlos	45,0%	19.022	8.560	73	922
Iguatemi Rio de Janeiro	60,7%	25.978	15.756	199	1.342
Praia de Belas	37,5%	27.829	10.447	187	1.519
Galleria	50,0%	23.947	11.974	132	1.996
Iguatemi Porto Alegre	36,0%	39.293	14.145	268	2.462
Iguatemi Florianópolis	30,0%	20.169	6.051	158	918
Iguatemi Caxias	8,4%	13.285	1.116	85	1.608
Esplanada	29,7%	23.950	7.120	162	1.950
Área proprietária ²	100,0%	3.678	3.678	1	-
Subtotal varejo	52,8%	347.098	183.177	1.982	20.549
Market Place torre I	100,0%	15.685	15.685		
Market Place torre II	100,0%	13.395	13.395		
Subtotal comercial	100,0%	29.080	29.080		
Total	56,4%	376.178	212.257		

* Não inclui a área dos lojistas proprietários

¹ Power Center localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.

² Área de propriedade da Iguatemi no Esplanada, detida através de subsidiária.

DESEMPENHO OPERACIONAL

Shopping Center*	Receita 1T09	NOI 1T09	Mg. %	Receita 1T08	NOI 1T08	Mg. %
Iguatemi São Paulo	26.151	24.309	93,0%	25.269	22.394	88,6%
Market Place	7.210	6.014	83,4%	5.901	4.750	80,5%
Torre I	2.890	2.867	99,2%	2.599	2.585	99,4%
Torre II	2.364	2.357	99,7%	1.688	1.670	98,9%
Iguatemi Campinas	13.641	12.831	94,1%	11.738	10.228	87,1%
Iguatemi São Carlos	1.001	533	53,2%	862	251	29,1%
Iguatemi Rio de Janeiro	4.837	3.305	68,3%	4.172	2.992	71,7%
Praia de Belas	6.923	5.248	75,8%	7.068	5.461	77,3%
Galleria	2.065	1.340	64,9%	1.829	897	49,1%
Iguatemi Porto Alegre	14.424	13.170	91,3%	11.970	10.697	89,4%
Iguatemi Florianópolis	4.415	4.026	91,2%	3.844	3.123	81,2%
Iguatemi Caxias	2.616	2.482	94,9%	2.158	2.097	97,2%
Esplanada	6.358	6.064	95,4%	6.160	5.633	91,4%
Total	92.677	82.855	89,4%	85.258	72.778	85,4%

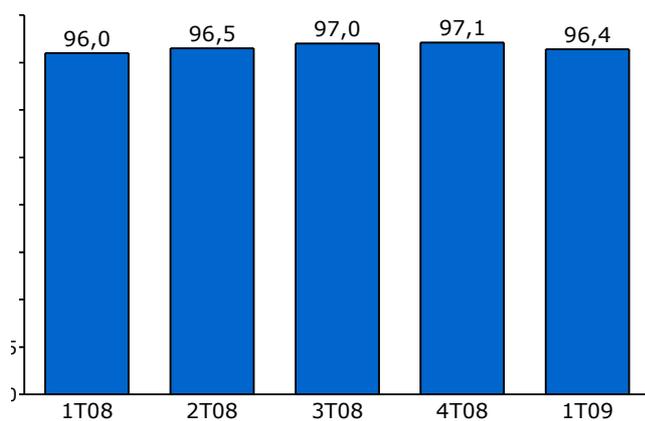
* Considera o resultado 100% do shopping.

O primeiro trimestre de 2009 foi marcado por uma situação antagônica no mercado de shopping centers, mesmo com o desenrolar da crise mundial, continuamos atraindo grande fluxo de clientes nos shoppings. Dessa forma, conseguimos repassar aumento real no reajuste dos contratos de aluguéis, refletindo a confiança dos lojistas nos empreendimentos da empresa.

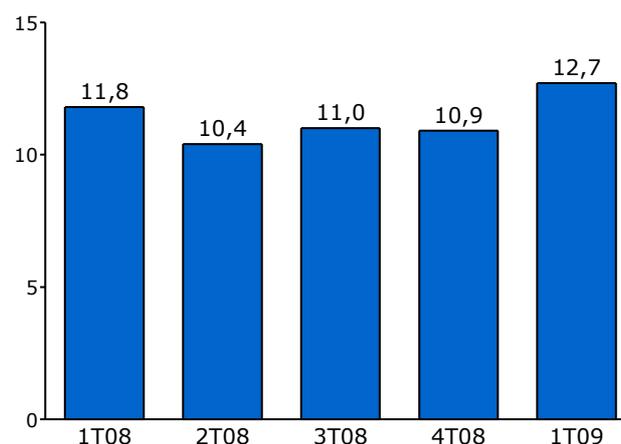
O aluguel mesma loja cresceu 9,4%, enquanto o aluguel mesma área cresceu 11,1%, refletindo a melhoria do mix, com a entrada de novos lojistas com preço de aluguel por m² e vendas superiores aos antigos. Ambos os valores superaram a inflação média do período de aproximadamente 5,6% (IPCA).

As vendas totais do portfólio cresceram 1,4%, mesmo percentual do crescimento das vendas mesma área. Já as vendas mesmas lojas, tiveram um decréscimo de 3,2%, influenciado pela queda das vendas das âncoras e joalherias.

Taxa de ocupação



Custo de ocupação



A taxa de ocupação atingiu 96,4%, 0,4 ponto percentual acima da taxa do 1T08. Apesar de superior, a taxa de área vaga atual contempla uma grande área em shoppings que estão sendo reformados e que passarão a contar com novas operações. Essas áreas deixaram de contribuir inteiramente com a receita do 1T09, por isso temos um menor crescimento das vendas no comparativo anual.

O custo de ocupação atingiu 12,7%, crescimento de 0,9 ponto percentual em função principalmente do aumento dos aluguéis, além do menor crescimento das vendas totais. Mesmo com o aumento, este índice ainda apresenta um valor confortável para os lojistas.

A inadimplência do trimestre foi de 5,3%, 0,3 ponto percentual inferior ao mesmo trimestre do ano passado e em linha com o valor do quarto trimestre de 2008.

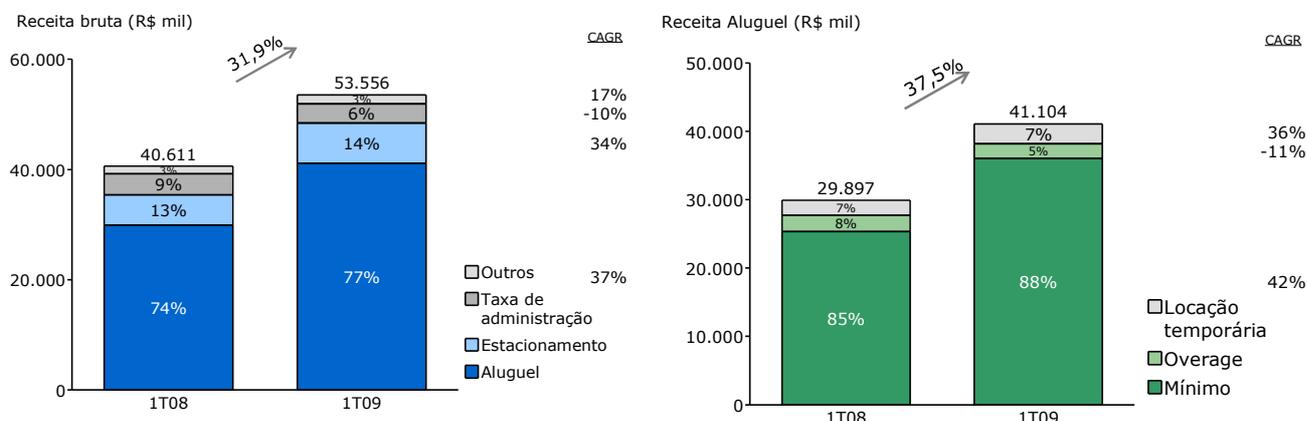
DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (R\$ mil)			A.V.	
	1T09	1T08*	Var.	1T09	1T08
Receita Bruta	53.556	40.611	31,9%	112,6%	112,7%
Deduções, impostos e contribuições	(5.993)	(4.583)	30,8%	-12,6%	-12,7%
Receita Líquida	47.563	36.028	32,0%	100,0%	100,0%
Custos dos aluguéis e serviços	(15.116)	(12.568)	20,3%	-31,8%	-34,9%
Lucro Bruto	32.447	23.460	38,3%	68,2%	65,1%
Despesas administrativas	(7.939)	(6.573)	20,8%	-16,7%	-18,2%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(787)	(3.620)	-78,3%	-1,7%	-10,0%
Resultado Operacional	23.721	13.267	78,8%	49,9%	36,8%
Receitas Financeiras	8.951	14.311	-37,5%	18,8%	39,7%
Despesas Financeiras	(10.865)	(9.537)	13,9%	-22,8%	-26,5%
Lucro antes da tributação e dos itens extras	21.807	18.041	20,9%	45,8%	50,1%
Imposto de renda e contribuição social	(5.359)	(4.508)	18,9%	-11,3%	-12,5%
Participação dos minoritários	(9)	-		0,0%	0,0%
Lucro líquido	16.439	13.533	21,5%	34,6%	37,6%
EBITDA	31.905	24.235	31,6%	67,1%	67,3%
FFO	24.624	24.501	0,5%	51,8%	68,0%

*A DRE de 2008 foi reclassificada para atender as mudanças contábeis impostas pela Lei 11.638. O impacto ocorreu no Custo e Despesa de Pessoal no valor de - R\$ 606 mil e na despesa financeira no valor de - R\$ 1.195 mil. Sem contemplar essas mudanças, o EBITDA do 1T08 foi de R\$ 24,6 milhões e o lucro líquido de R\$ 15,2 milhões.

RECEITA BRUTA

A receita bruta da Iguatemi no 1T09 foi de R\$ 53,6 milhões, crescimento de 31,9% em relação ao mesmo trimestre de 2008. Esse crescimento é explicado pela aquisição de 100% do Complexo Market Place em abril de 2008, que impactou no aluguel e estacionamento, além do reajuste dos aluguéis mesma área em 11,1%.



A receita de aluguel, composta por aluguel mínimo, overage e locações temporárias, foi responsável por 76,8% da receita bruta no trimestre, crescimento de 37,5% sobre o mesmo trimestre do ano anterior, ou de R\$ 11,2 milhões.

O aumento da receita de aluguel no trimestre em 37,5% é decorrente principalmente de:

- Aumento de 29,7% da ABL própria média (aquisição do Market Place), com a consequente inclusão do aluguel das duas torres comerciais, que juntas contribuíram com 4,3 milhões;
- Aumento do aluguel mínimo, devido ao reajuste contratual no aluguel, resultando no crescimento do aluguel mesma área em 11,1%;
- Crescimento das locações temporárias (quiosques e mídia) em 35,7%.

A diminuição da receita de aluguel percentual (overage) em 11% é decorrência principalmente do reajuste do aluguel mínimo.

A receita de estacionamento teve novamente uma contribuição significativa para o aumento da receita no primeiro trimestre. Responsável por 13,7% da receita no trimestre, cresceu 34,3% em relação ao mesmo período decorrente de:

- Aumento da nossa participação em shoppings que cobram por esse serviço (Market Place e Iguatemi São Paulo), incrementando R\$ 0,7 milhão na receita;
- Queda de 2% no fluxo de veículos;
- Aumento de 11% do ticket médio.

A taxa de administração caiu 9,9%, devido à compra de 100% do Market Place.

Outras receitas atingiram R\$ 1,6 milhões no ano, crescimento de 17,3%, por causa do aumento da receita de corretagem cobrada do empreendedor na comercialização dos novos shoppings.

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

No 1T09 os impostos e descontos atingiram R\$ 6,0 milhões (11,2% da receita bruta), crescimento de 30,8%, proporcional ao crescimento da receita bruta.

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida no primeiro trimestre de 2009 foi de R\$ 47,6 milhões, crescimento de 32,0% sobre o mesmo trimestre de 2008.

CUSTOS E DESPESAS

	Custo 1T09	Despesa 1T09	Total 1T09	Custo 1T08	Despesa 1T08	Total 1T08	% Acum.
Depreciação e amortização	7.469	716	8.185	5.719	147	5.866	39,5%
Pessoal	3.134	3.655	6.789	2.158	2.887	5.045	34,6%
Serviços de terceiros	290	1.515	1.806	595	1.605	2.200	-17,9%
Aluguel e condomínio	-	387	387	33	709	742	-47,8%
Estacionamento	2.666	-	2.666	2.024	-	2.024	31,7%
Fundo de promoção	842	-	842	824	-	824	2,2%
Impostos, taxas e despesas legais	199	474	672	103	364	467	43,9%
Outros	515	1.192	1.707	1.112	861	1.973	-13,5%
Total	15.116	7.939	23.055	12.568	6.573	19.141	20,5%

Os custos e despesas somaram R\$ 23,1 milhões no 1T09, aumento de 20,5% em comparação ao mesmo período de 2008. Sem considerar o impacto do aumento causado pelo incremento das depreciações, essa variação foi de 12,0%.

A variação total é explicada pelos seguintes itens:

- Aumento da depreciação e amortização, em virtude do crescimento de 31,4% da ABL própria e reclassificação contábil do diferido, aumentando o ativo imobilizado;
- Aumento dos custos e despesas de pessoal, em decorrência principalmente do crescimento de 38% do quadro de colaboradores;
- Os custos de estacionamento refletem nossa maior participação nos shoppings, com destaque para o Market Place;
- Estes itens foram parcialmente compensados pela redução de serviços de terceiros e custos de aluguel dos shoppings.

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado líquido financeiro da Iguatemi no 1T09 foi de R\$ 1,9 milhões negativo, ante receita de R\$ 4,8 milhões no 1T08, quando a empresa ainda não possuía dívida líquida no balanço. Essa variação é explicada pela diminuição do caixa com pagamento de aquisições passadas e desembolso para as expansões e projetos greenfields.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)	1T09	1T08	Var
Total Receitas Financeiras	8.951	14.311	-37,5%
Total Despesas Financeiras	(10.865)	(9.537)	13,9%
Receita/Despesa Financeira Líquida	(1.914)	4.774	-140,1%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

As despesas com imposto de renda e contribuição social somaram R\$ 5,4 milhões no 1T09, em comparação com despesa de R\$ 4,5 milhões no mesmo período de 2008. A taxa efetiva de imposto no período foi 24,6%.

LUCRO LÍQUIDO

O lucro líquido da companhia no 1T09 foi de R\$ 16,5 milhões, crescimento de 21,5% em relação ao 1T08, com margem líquida de 34,7%.

EBITDA

Em R\$ mil	1T09	1T08	Var. %
Receita líquida	47.563	36.028	32,0%
Lucro Operacional	21.807	18.041	20,9%
(+) Depreciação e Amortização	8.185	10.968	-25,4%
(+) Despesas financeiras ¹	10.865	9.537	13,9%
(-) Receitas financeiras	(8.951)	(14.311)	-37,5%
EBITDA	31.905	24.235	31,6%
Margem	67,1%	67,3%	-0,2p.p.

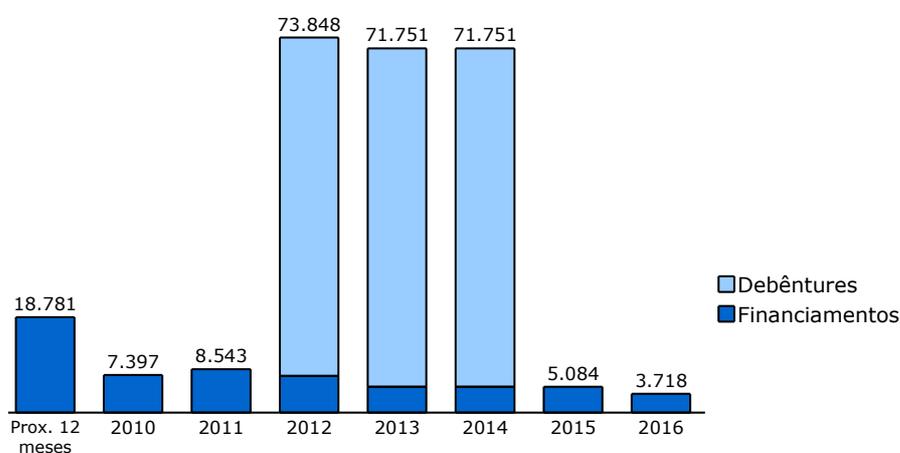
O EBITDA do 1T09 atingiu R\$ 31,9 milhões, 31,6% superior ao resultado do 1T08. A margem foi de 67,1% no 1T09.

ENDIVIDAMENTO

O endividamento bruto da Iguatemi encerrou o primeiro trimestre de 2009 no montante de R\$ 260,9 milhões, em comparação a R\$ 256,6,2 milhões em 2008. A posição de caixa no final de dezembro era de R\$ 245,2 milhões, resultando em uma posição de dívida líquida de R\$ 15,7 milhões. O prazo médio da nossa dívida é de 4 anos, com custo médio de 106,5% do CDI.

	Moeda	Encargos	1T09	2008
BNDDES	R\$	TJLP + 5,00% a.a.	-	199
BNDDES	R\$	TJLP + 4,40% a.a.	4.899	5.463
BNDDES	R\$	TJLP + 2,3% a.a. + 0,55%	9.019	9.645
			13.918	15.307
ABN AMRO Real	R\$	99% do CDI	5.694	5.871
ABN AMRO Real	R\$	TR + 9,52% a.a.	17.501	17.883
ABN AMRO Real	R\$	TR + 9,51% a.a.	14.967	15.387
Debêntures	R\$	110% do CDI	208.793	202.127
			246.955	241.268
<i>Circulante</i>			18.789	12.829
<i>Não circulante</i>			242.084	243.746
Dívida total			(260.873)	(256.575)
<i>Disponibilidades</i>			245.218	252.210
Caixa (dívida) líquido(a)			(15.655)	(4.365)

Calendário de amortização da dívida



INVESTIMENTOS

No primeiro trimestre de 2009 foram investidos R\$ 33,6 milhões nos projetos greenfields da Iguatemi. Em três deles as obras já foram iniciadas, conforme exposto anteriormente. No caso específico do Iguatemi JK, devido ao atraso na aprovação do projeto, parte do investimento projetada para 2008 será investido em 2009. A necessidade de caixa para os 5 projetos nos próximos 3 anos será de R\$ 585,8 milhões.

Shopping Center	Realiz. 2008	Realiz. 1T09	2009e	2010e	2011e	Total 2009-2011	Total Greenfields
JK	20,9	7,2	77,8	16,8	-	101,8	122,7
Alphaville	12,9	8,2	145,1	14,5	-	167,8	180,7
Brasília	33,6	18,0	64,9	-	-	80,6	116,5
Ribeirão Preto	0,8	0,0	2,5	52,9	66,7	122,1	112,9
Jundiaí	0,8	0,3	3,8	48,6	58,5	111,2	112
Total	69,0	33,6	294,2	132,8	125,2	585,8	654,8

GREENFIELDS

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

	Brasília	Alphaville	JK	Jundiaí	Ribeirão
Inauguração	Mar/10	Abr/10	Out/10	2011	2011
ABL (m²)	32.700	31.930	32.576	30.000	32.500
Investimento total	R\$ 182 MM	R\$ 180,8 MM	R\$ 186,6 MM	R\$ 112,2 MM	R\$ 123 MM
Lojas	200	188	240	213	200
NOI 1º ano	R\$ 31 MM	R\$ 24,3 MM	R\$ 31 MM	R\$ 19,2 MM	R\$ 14,8 MM
NOI/m² (mês)	R\$ 74,10	R\$ 59,8	R\$ 61,40	R\$ 50,0	R\$ 35,6
% Iguatemi	64%	60%	50%	79%	88%
TIR¹ estimada	16,9%	18%	21,6%	21,5%	15,8%
Outros sócios	36%	22%	50%	21%	12%
Status	Em fase final de construção	Obras de fundação em andamento	Em aprovação pela CET	Projeto em aprovação	Projeto em aprovação

1 - Real e desalavancada

EXPANSÕES NOS SHOPPING CENTERS

No dia 28 de abril, **foi inaugurada a expansão do Iguatemi Caxias**, adicionando 17.229 m² de ABL, mais que dobrando o tamanho do shopping, que agora passa a ter 31.200 m² de ABL. A expansão fortaleceu a ancoragem do shopping e enriqueceu o mix de lojas, trazendo marcas prestigiadas. Foi também incluída uma área destinada ao conceito de *lifestyle*, valorizando espaços com paisagismo diferenciado e áreas destinadas a diversos tipos de entretenimento.

A expansão adicionou a 1.447 m² de ABL própria ao portfólio da Iguatemi e inaugurou com a área 100% locada.

A Iguatemi ainda possui mais 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 m² 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 m²

Investimento: R\$ 29,5 milhões

Conclusão: Dezembro de 2009

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

Status: Obras do subsolo em fase de acabamento. Prédio com construção até o segundo pavimento. Aguardando decisão judicial para continuação da obra.

Praia de Belas



Expansão: 17.624 m²

Investimento: R\$ 23,6 milhões

Término: Dezembro de 2009

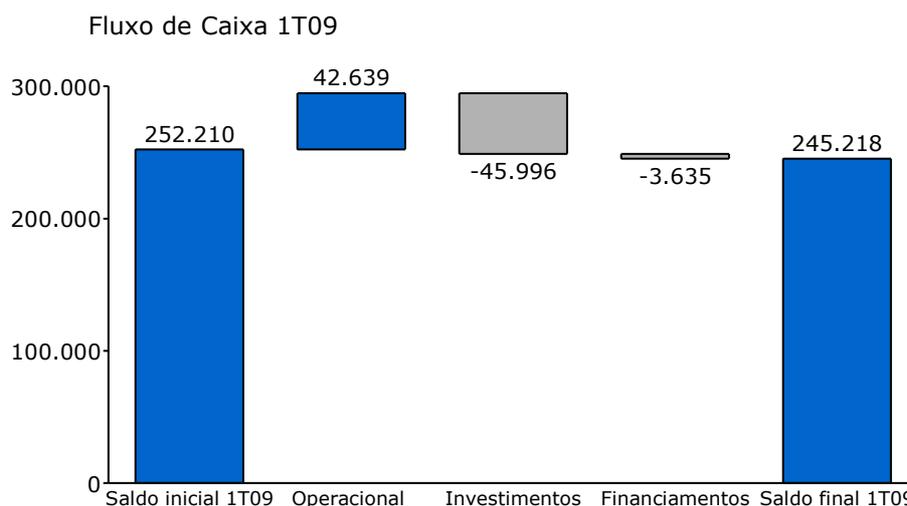
Detalhes: 2 novos edifícios de escritório. Novo estacionamento com 1.800 vagas adicionais, 8 salas de cinema multiplex e 88 novas lojas.

Status: A torre comercial encontra-se com a construção em andamento e as obras estão no 12º andar.

FLUXO DE CAIXA

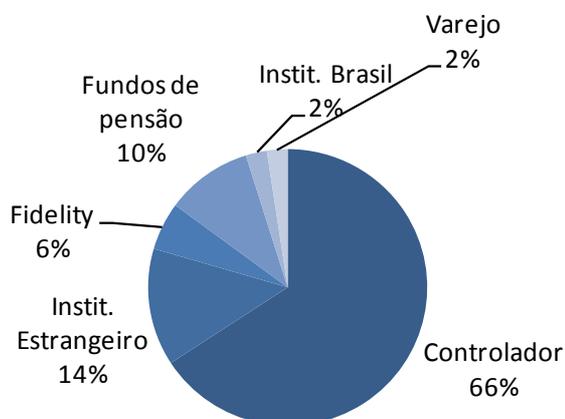
O fluxo de caixa da Iguatemi apresentou redução de R\$ 7,0 milhões primeiro trimestre de 2009. Dentre as principais variações destacamos:

- Aumento do resultado operacional de R\$ 42,6 milhões, condizente com nossa geração de caixa;
- Redução de R\$ 46,0 milhões em investimento, dos quais R\$ 33,6 milhões foram destinados ao pagamento dos greenfields, R\$ 1,9 milhão foram gastos com as expansões, R\$ 3,4 milhões gastos com aquisições passadas, e o restante com imobilizado.
- A redução de R\$ 3,6 milhões em financiamentos é referente à amortização de empréstimos e financiamentos.



OUTROS EVENTOS NO TRIMESTRE

Fomos informados pelo Fidelity Investments ("FMR LLC") sobre aquisição de participação relevante. A FMR LLC e seus fundos administrados atingiram 5,58% do capital social da companhia, desta maneira, nossa composição acionária total está dividida conforme o gráfico:





DIVIDENDOS

Em Assembléia Geral Ordinária ocorrida no dia 23 de abril de 2009, foi aprovado o pagamento de dividendos e juros sobre capital próprio a partir do dia 08 de maio (inclusive), obedecendo as seguintes condições:

- 1) Pagamento de juros sobre capital próprio no valor de R\$ 0,308 (R\$ 0,2618 líquido de imposto de renda retido na fonte) por ação, creditados sobre as posições detidas em 11 de novembro de 2008.
- 2) Pagamento de dividendos de R\$ 0,4630 por ação, isentos de IRRF. A ação ficou ex-dividendos na data de 24 de abril de 2008.

Instalação do Conselho Fiscal da Companhia e eleição de um novo Conselheiro Independente, tendo em vista a vacância do cargo. O Conselho de Administração manteve a estrutura atual com 07 membros, sendo 2 membros independentes.

AVALIAÇÃO DE ATIVOS

No início de abril divulgamos a avaliação de nossos ativos, realizada pela CB Richard Ellis, para fins de contabilização do IFRS. Os 11 shoppings centers e 2 torres comerciais, que no final de 2008, em conjunto somavam 377,3 mil m² de ABL e onde temos participação média de 56,3% totalizando uma ABL própria de 212,5 mil m² foram avaliados em R\$ 4,2 bilhões e a parcela correspondente à participação da empresa foi de R\$ 2,2 bilhões.

A metodologia utilizada para avaliar os empreendimentos foi o Fluxo de Caixa Descontado de cada empreendimento, pelo período de 10 anos. Os fluxos foram descontados por taxas diferentes, de acordo com a maturidade do empreendimento e riscos envolvidos, como concorrência, localização e região. Na avaliação não foram considerados os cinco projetos greenfields, o banco de terrenos da empresa, assim como as receitas de taxa de administração que a empresa recebe pela administração dos shoppings e nem a marca Iguatemi.

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.

Devido à resiliência de nossos ativos e previsibilidade de fluxo de caixa, mantemos nossa expectativa para o resultado de 2009, conforme segue:

A expectativa da companhia é que o **crescimento da receita líquida em 2009 seja de 9 a 12%** sobre a receita de 2008 e **margem EBITDA de aproximadamente 70%**, diminuição por causa do aumento dos gastos com pessoal, em decorrência dos greenfields, já que antes da inauguração dos novos projetos, já estamos treinando a equipe que irá administrar o shopping e só após a inauguração esse custo ficará alocado nos empreendimentos, como condomínio.



Pela nova política de dividendos, a Iguatemi se compromete a pagar pelos próximos dois anos, no mínimo 50% do lucro como dividendos e/ou Juros sobre Capital Próprio (JCP).

Em relação ao crescimento da ABL da empresa, terminamos o 1T09 com 212,3 mil m² de ABL própria, 11 shoppings em operação e 5 projetos em desenvolvimento. A Iguatemi terá em 2013 400 mil m² de ABL própria e 20 shopping centers.

* -----*

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 no Brasil. Suas atividades englobam a concepção, o planejamento, o desenvolvimento e a administração de shopping centers regionais e complexos de uso misto.

A Iguatemi detém participação em 11 shopping centers nas regiões Sul e Sudeste e é administradora de 9 dos seus shoppings. Além disso, a empresa possui 5 shoppings em desenvolvimento, 4 no estado de São Paulo e 1 em Brasília, Distrito Federal.

A empresa é pioneira no setor. O Grupo Jereissati, em 1979, entrou no setor de shopping centers com a aquisição do Iguatemi São Paulo, primeiro shopping Center do Brasil. A empresa também foi pioneira ao inaugurar o primeiro shopping no interior (Iguatemi Campinas) e o primeiro shopping na região sul do país (Iguatemi Porto Alegre). Também foi responsável pelo primeiro projeto de uso misto em São Paulo (Complexo Market Place), além de ter sido a primeira a abrir capital na Bolsa de Valores de São Paulo, em fevereiro de 2007.

A empresa possui estratégia de atuação bem definida, que permeia os seus 30 anos de atividades. Seus empreendimentos focam as classes A e B da região Sul e Sudeste e também em Brasília, pois acreditamos que é essencial ser dominante nas regiões mais adensadas do Brasil e com maior renda disponível.

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

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (R\$ mil)			
	1T09	1T08	%
RECEITA BRUTA	53.556	40.611	31,9%
Deduções, impostos e contribuições	-5.993	-4.583	30,8%
RECEITA LÍQUIDA	47.563	36.028	32,0%
Custos dos aluguéis e serviços	-15.116	-12.568	20,3%
LUCRO BRUTO	32.447	23.460	38,3%
Despesas administrativas	-7.939	-6.573	20,8%
Receitas Financeiras	8.951	14.311	-37,5%
Despesas Financeiras	-10.865	-9.537	13,9%
Outras despesas operacionais líquidas	-787	-3.620	-78,3%
LUCRO ANTES DA TRIBUTAÇÃO E DOS ITENS EXTRAS	21.807	18.041	20,9%
Imposto de renda e contribuição social	-5.359	-4.508	18,9%
Participação dos minoritários	-9	0	
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO)	16.439	13.533	21,5%
EBITDA	31.905	24.235	31,6%

2 - BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO – Ativo

ATIVO	31/03/09	31/12/08
CIRCULANTE	301.392	312.313
Disponibilidades	245.218	252.210
Contas a receber	33.364	36.736
Impostos a recuperar e créditos tributários	6.846	14.813
Empréstimos a receber	936	682
Outros créditos	12.151	7.598
Despesas pagas antecipadamente	2.217	274
Estoques	660	-
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	69.181	69.107
Contas a receber	3.403	2.169
Impostos a recuperar e créditos tributários	8.355	8.247
Créditos com partes relacionadas	22.902	21.700
Empréstimos a receber	1.275	1.142
Desapropriações a receber	1.851	1.819
Depósitos judiciais	5.033	3.894
Outros créditos	26.362	30.136
PERMANENTE	1.111.632	1.051.936
Investimentos	2.570	2.570
Imobilizado	1.020.893	961.197
Intangível	88.169	88.169
TOTAL DO ATIVO	1.482.205	1.433.356

2- BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO - Passivo

PASSIVO	31/03/2009	31/12/2008
CIRCULANTE	176.751	145.688
Empréstimos e Financiamentos	9.996	10.702
Financiamentos não sujeitos à liquidação em dinheiro	347	277
Fornecedores	6.922	3.321
Impostos e contribuições a pagar	9.368	15.664
Provisão para salários e encargos trabalhistas	4.205	3.082
Dividendos e juros sobre o capital próprio propostos	47.363	47.363
Contas a pagar	57.094	30.879
Provisão para contingências	32.706	32.102
Encargos sobre debêntures	8.750	2.127
Débitos com partes relacionadas	-	171
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	343.569	342.617
Empréstimos e Financiamentos	42.084	43.746
Financiamentos não sujeitos à liquidação em dinheiro	2.035	2.213
Provisão para contingências	35.278	34.368
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-	606
Débitos com partes relacionadas	34.691	35.026
Impostos e contribuições a pagar	1.784	1.965
Contas a pagar	12.243	15.972
Debêntures	199.140	199.089
Receitas diferidas	16.314	9.632
Participação dos minoritários	169	161
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	961.716	944.890
Capital social	420.230	420.230
Reserva de capital	456.250	456.250
Reservas de lucros	85.236	68.410
TOTAL DO PASSIVO	1.482.205	1.433.356

3 - FLUXO DE CAIXA

FLUXO DE CAIXA (R\$ mil) - Consolidado	31/03/2009	31/03/2008
Lucro líquido (prejuízo) do período	16.439	13.533
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com recursos provenientes de atividades operacionais:	17.906	19.047
Participação dos acionistas minoritários	9	-
Depreciação e amortização	8.185	10.968
Variações monetárias líquidas	6.510	8.456
Provisão para contingências	1.584	-937
Imposto de renda e contribuição social	-170	-46
Pagamento baseado em ações	389	606
Provisão para pagamento de bonificação	1.181	-
Provisão para devedores duvidosos	218	-
Redução (aumento) no ativo:	8.642	10.712
Aumento (redução) no passivo	-348	-14.139
Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades operacionais	42.639	29.153
Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades de	-45.996	-9.527
Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades de	-3.635	-3.931
Aumento líquido das disponibilidades	-6.992	15.695
Saldo inicial das disponibilidades	252.210	541.419
Saldo final das disponibilidades	245.218	557.114



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 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 m² - 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 / 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.