



Receita Líquida cresce 23% no 3T12 Lucro Líquido de R\$ 128,9M (crescimento de 320%)

São Paulo, 08 de Novembro de 2012 – 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 terceiro trimestre de 2012 (3T12). As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas com base em números consolidados e em Reais mil, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil.

Teleconferência sobre os Resultados do 3T12

Teleconferência em Português

09 de Novembro de 2012
10h00 (horário de Brasília)
07h00 (US EST)
Tel.: +55 (11) 2188-0155
Senha: Iguatemi

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

Teleconferência em Inglês

09 de Novembro de 2012
11h30 (horário de Brasília)
08h30 (US EST)
Tel.: +1(412) 317-6776
Senha: Iguatemi

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

Equipe de RI:

Cristina Betts – DRI
Gunther Schrappe – RI
Cecília Viriato – RI
Bruno Carobrez - RI
Tel.: (11) 3137-6877/6872
ri@iguatemi.com.br
www.iguatemi.com.br

DESTAQUES DO 3T12

- Receita líquida de R\$ 104 milhões, 23% acima do mesmo período em 2011
- EBITDA de R\$ 165,1 milhões, margem de 158% (vs. 77% no 3T11) e crescimento de 154% em relação ao 3T11
- O lucro líquido atingiu R\$ 128,9 milhões, 320% acima do mesmo trimestre de 2011
- As vendas dos nossos shoppings subiram 13% comparadas ao mesmo trimestre de 2011, com crescimento de vendas mesma área de 9,1% e vendas mesmas lojas de 8,9%
- Conclusão da venda do Shopping Boulevard Rio Iguatemi
- Inauguração da expansão do Shopping Galleria em Campinas com 7,5 mil m² de ABL adicional
- Renegociação de créditos imobiliários (~2 p.p. de redução)

Eventos subsequentes

- Divulgação do novo *guidance* para 2013. Crescimento da receita líquida entre 15% e 20% e margem EBITDA de 70 a 72%
- Desdobramento das ações da Iguatemi (IGTA3). Em 17 de outubro, cada 1 (uma) ação foi desdobrada em 2 (duas) ações, visando aumentar o volume de negócios diários



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos o terceiro trimestre de 2012 com excelentes resultados.

Concluimos a venda do Shopping Boulevard Rio Iguatemi e do terreno adjacente, que impactou **positivamente o resultado do trimestre**.

Inauguramos em 22 de setembro de 2012 nossa **expansão de 7,5 mil m² no Shopping Galleria**, na cidade de Campinas, interior do Estado de São Paulo, totalizando 33.236 m² de ABL. A expansão conta com 42 lojas, dentre elas C&A, Le Lis Blanc, Bo.Bô, Noir, John John, Livraria da Vila, Pobre Juan, Maremonti e Schutz. Desde nossa aquisição em 2007, o Galleria tem apresentado crescimento médio de vendas de aproximadamente 23% ao ano, elevando nossas receitas em aproximadamente 29% ao ano. Acreditamos que a expansão dará um impulso importante para continuarmos o ciclo de crescimento de vendas e receitas do empreendimento.

A **comercialização dos nossos shoppings em desenvolvimento continua avançando**.

Para os shoppings com inauguração em 2013, a comercialização encontra-se mais avançada: o Iguatemi Ribeirão já conta com 80%, o Iguatemi Esplanada com 65% e a expansão do Praia de Belas com 60% da área comercializada. Firmamos contratos com marcas como Livraria Cultura, Cinépolis, Bodytech, Etna, Topshop, C&A, Riachuelo, Le Lis Blanc, John John, BoBô, Noir, Arezzo, Schutz, Coach, MAC, Osklen, entre diversas outras. Para inaugurações em 2014, o Iguatemi Rio Preto conta com 30% da área comercializada.

No 3T12, vendas alcançaram R\$ 2 bilhões, 13% acima do mesmo período do ano anterior. O início do JK foi um forte propulsor desse crescimento, mais que compensando a saída do Boulevard Iguatemi Rio. Vendas mesma loja e área apresentaram crescimento de 8,9% e 9,1% respectivamente, com forte aceleração em setembro. Observamos uma recuperação do crescimento das lojas âncoras (aproximadamente 6% vs. 3T11) e a manutenção do crescimento das vendas das satélites (aproximadamente 10% vs. 3T11), com destaque para os ramos de Health & Beauty, Artigos para o Lar e Marcas Diferenciadas/Luxo.

A receita líquida da Iguatemi cresceu 23% em relação ao mesmo período do ano anterior e o EBITDA cresceu 154%, atingindo R\$ 165 milhões com margem de 158%. O Lucro Líquido no período atingiu R\$ 129 milhões.



Em relação ao mercado de capitais, aprovamos em 17 de outubro de 2012 o desdobramento das ações IGTA3 na proporção de 2 ações para cada 1 ação existente, com o intuito de aumentar o volume de negócios diários. Hoje, o capital da empresa está representado por 158.510.978 ações.

Como fazemos todos os anos estamos inserindo um **novo guidance de resultados para 2013**. Nossa receita líquida deve aumentar entre 15% a 20% em relação a 2012. Além disso, nossa margem EBITDA será entre 70 a 72% em 2013. Acreditamos que continuaremos crescendo nossos indicadores, com o fortalecimento do portfólio em operação, inauguração das novas áreas em desenvolvimento e maturação dos greenfields já inaugurados anteriormente (JK Iguatemi, Iguatemi Alphaville e Iguatemi Brasília).

Reiteramos o **guidance de permutas de VGV** para construção de torres comerciais em nossos empreendimentos. Esperamos entregar **entre R\$ 20 a 30 milhões por ano** em função de permutas de VGV no período de 2012 a 2014.

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

Esse guidance de longo prazo está calçado na estratégia da companhia: de entregar as melhores propriedades nos melhores mercados. Continuamos com nosso foco geográfico no sul/sudeste e no segmento de renda A/B por acreditar que há um crescimento de renda discricionária relevante nessa combinação e que podemos atender melhor tal demanda devido à marca Iguatemi, com uma relação investimento/retorno mais interessante.

Carlos Jereissati Filho

CEO da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A

PRINCIPAIS INDICADORES

Indicadores financeiros	3T12	3T11	Var.	9M12	9M11	Var.
Receita Bruta (R\$ mil)	119.612	95.632	25%	330.820	262.640	26%
Receita Líquida (R\$ mil)	104.306	84.757	23%	292.044	234.291	25%
EBITDA (R\$ mil)	165.127	65.067	154%	308.385	164.097	88%
Margem EBITDA	158,3%	76,8%	81,5 p.p.	105,6%	70,0%	35,6 p.p.
FFO (R\$ mil)	140.141	37.240	276%	244.241	122.773	99%
Margem FFO	134,4%	43,9%	90,5 p.p.	83,6%	52,4%	31,2 p.p.
Lucro Líquido	128.950	30.717	320%	215.168	105.184	105%

Indicadores de Performance	3T12	3T11	Var.	9M12	9M11	Var.
ABL Total (m ²)	490.874	468.841	4,7%	490.874	468.841	4,7%
ABL Própria (m ²)	280.942	267.911	4,9%	280.942	267.911	4,9%
ABL Própria Média (m ²)	288.118	266.778	8,0%	279.295	252.670	10,5%
ABL Total Shopping	456.919	435.292	5,0%	456.919	435.292	5,0%
ABL Própria Shopping	249.395	236.569	5,4%	249.395	236.569	5,4%
Total Shoppings	13	13	0%	13	13	0%
Vendas Totais (R\$ mil)	1.980.254	1.746.690	13,4%	5.725.227	5.042.210	14%
Vendas mesmas lojas (R\$ /m ² / mês)	1.540	1.414	8,9%	1.544	1.431	7,9%
Vendas mesma área (R\$ /m ² / mês)	1.506	1.380	9,1%	1.493	1.381	8,1%
Aluguéis mesmas lojas (R\$ /m ² / mês)	97,2	89,9	8,1%	95,9	87,1	10,1%
Aluguéis mesma área (R\$ /m ² / mês)	96,9	88,9	9,0%	97,1	88,2	10,1%
Custo de Ocupação (% das vendas)	10,70%	10,60%	-0,1 p.p.	10,70%	10,60%	-0,1 p.p.
Taxa de Ocupação	96,05%	96,80%	-0,7 p.p.	95,70%	96,80%	-1,1 p.p.
Inadimplência	1,2%	2,2%	-1,0 p.p.	1,8%	2,1%	-0,3p.p.

PORTFOLIO IGUATEMI

Shopping Center	Participação Iguatemi	ABL total (m ²)	ABL Iguatemi	Quantidade Lojas	Vagas Estacionamento
Iguatemi São Paulo	57,60%	42.104	24.252	303	2.430
JK Iguatemi	50,00%	35.293	17.647	211	1.681
Market Place	100,00%	26.927	26.927	160	1.998
Iguatemi Alphaville	78,00%	30.822	24.041	181	1690
Iguatemi Campinas	70,00%	54.075	37.853	265	3.980
Boulevard ¹	77,00%	32.066	24.691	4	-
Galleria	50,00%	33.236	16.618	192	1.996
Esplanada	38,00%	27.663	10.509	161	1.950
Iguatemi São Carlos	45,00%	19.035	8.566	75	922
Iguatemi Brasília	64,00%	31.822	20.366	166	2.673
Iguatemi Porto Alegre	36,00%	39.306	14.150	273	2.400
Praia de Belas ²	37,80%	30.081	11.404	187	1.370
Iguatemi Caxias	8,40%	30.324	2.547	136	2.003
Iguatemi Florianópolis	30,00%	20.487	6.146	155	918
Área proprietária ³	100,00%	3.678	3.678	-	-
Subtotal varejo	54,58%	456.919	249.395	2.469	26.011
Market Place Torre I	100,00%	15.685	15.685		
Market Place Torre II	100,00%	13.395	13.395		
Torre Iguatemi São Paulo	57,60%	4.469	2.574		
Subtotal comercial	100,00%	33.955	31.547		
Total	57,23%	490.874	280.942		

¹ Boulevard localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas

² Participação ponderada na ABL própria

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

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

DESEMPENHO OPERACIONAL

Shopping Center	Receita 3T12	3T12 NOI ¹	Mg. %	Receita 3T11	3T11 NOI	Mg. %	Var.
Iguatemi São Paulo	36.646	33.151	90,5%	33.794	34.090	100,9%	-2,75%
Market Place	10.845	10.851	100,1%	10.457	9.244	88,4%	17,38%
Torre Market Place	6.506	6.509	100,0%	6.095	6.035	99,0%	7,85%
Iguatemi Campinas	19.953	17.296	86,7%	17.228	18.053	104,8%	-4,19%
Iguatemi São Carlos	1.703	1.093	64,2%	1.405	892	63,5%	22,53%
Shopping Center Boulevard Rio ²	1.913	1.342	70,2%	5.092	3.457	67,9%	-61,18%
Praia de Belas	9.125	9.103	99,8%	8.677	7.222	83,2%	26,05%
Galleria	4.908	3.343	68,1%	4.157	3.539	85,1%	-5,54%
Iguatemi Porto Alegre	17.836	16.651	93,4%	16.607	16.334	98,4%	1,94%
Iguatemi Florianópolis	6.667	7.143	107,1%	6.231	5.653	90,7%	26,36%
Iguatemi Caxias	5.661	5.438	96,1%	4.714	4.505	95,6%	20,71%
Esplanada	9.509	9.036	95,0%	8.510	7.465	87,7%	21,04%
Iguatemi Brasília	11.001	9.184	83,5%	10.217	8.695	85,1%	5,62%
Iguatemi Alphaville	8.500	6.540	76,9%	6.518	5.270	80,9%	24,10%
JK Iguatemi	23.615	14.012	59,3%	0	0	N/A	N/A
Total	174.388	150.692	86,41%	139.702	130.454	93,38%	15,51%

Shopping Center	Receita 9M12	9M12 NOI	Mg. %	Receita 9M11	9M11 NOI	Mg. %	Var.
Iguatemi São Paulo	111.006	98.678	88,9%	100.309	93.189	92,9%	5,9%
Market Place	31.252	28.214	90,3%	28.438	24.137	84,9%	16,9%
Torre Market Place	19.614	19.543	99,6%	17.887	17.766	99,3%	10,0%
Iguatemi Campinas	55.838	47.976	85,9%	50.466	46.422	92,0%	3,3%
Iguatemi São Carlos	4.982	3.625	72,8%	4.453	3.119	70,0%	16,2%
Shopping Center Boulevard Rio ²	12.926	8.736	67,6%	14.723	10.288	69,9%	-15,1%
Praia de Belas	26.875	22.368	83,2%	25.315	19.944	78,8%	12,2%
Galleria	13.448	9.019	67,1%	11.416	8.678	76,0%	3,9%
Iguatemi Porto Alegre	51.856	49.292	95,1%	48.599	46.111	94,9%	6,9%
Iguatemi Florianópolis	20.151	19.173	95,1%	18.690	17.020	91,1%	12,6%
Iguatemi Caxias	16.774	15.195	90,6%	14.008	12.823	91,5%	18,5%
Esplanada	27.256	24.584	90,2%	24.082	21.163	87,9%	16,2%
Iguatemi Brasília	32.290	27.410	84,9%	30.015	25.831	86,1%	6,1%
Iguatemi Alphaville	24.963	20.820	83,4%	13.879	11.846	85,4%	75,8%
JK Iguatemi	23.615	14.012	59,3%	0	0	N/A	N/A
Total	472.846	408.645	86,4%	402.280	358.337	89,1%	14,0%

- 1 A queda no NOI de alguns shoppings como o Iguatemi São Paulo e o Campinas, se deve principalmente pela revenda de pontos comerciais que aconteceu no 3T11 (como pode ser evidenciado pela margem destes dois shoppings que foi acima de 100% no 3T11). No Galleria, a razão da queda no NOI se deve a gastos relacionados à expansão que inaugurou no 3T12.
- 2 Os valores referentes ao Boulevard Rio Iguatemi foram computados até o mês de julho.



Vendas e Aluguéis

Em setembro, observamos um crescimento expressivo das vendas em todos os shoppings do portfólio, mostrando sinais de aquecimento do consumo no Brasil.

As vendas totais do 3T12 atingiram R\$ 2 bilhões representando um **acréscimo de 13%** em relação ao mesmo período do ano anterior. As vendas totais cresceram mais do que as vendas mesmas lojas e mesmas áreas em função do início de operação do JK Iguatemi que mais do que compensou a “perda” das vendas do Iguatemi Boulevard Rio que estavam consideradas no 3T11 e foram computadas até Julho 2012.

As **vendas mesma área¹ cresceram 9,1%**, e as **vendas mesmas lojas¹ cresceram 8,9%**, um aumento expressivo comparado as vendas mesmas lojas de 7,3% reportadas no 2T12.

A aceleração do crescimento das vendas mesmas lojas no 3T12 se deu em grande parte pela recuperação das lojas âncoras, que tiveram vendas mesmas lojas acima dos 6%. As satélites continuam crescendo forte neste trimestre, com crescimento próximo de 10%. Dentre as satélites, os ramos que tiveram melhor desempenho no trimestre foram os de artigos de luxo, *health&beauty*, artigos para o lar e serviços. Os shoppings que apresentaram maior crescimento de vendas mesmas lojas no trimestre foram Iguatemi Alphaville e o Iguatemi Brasília, refletindo a maturação das vendas nos primeiros anos de operação destes ativos que foram inaugurados nos últimos anos.

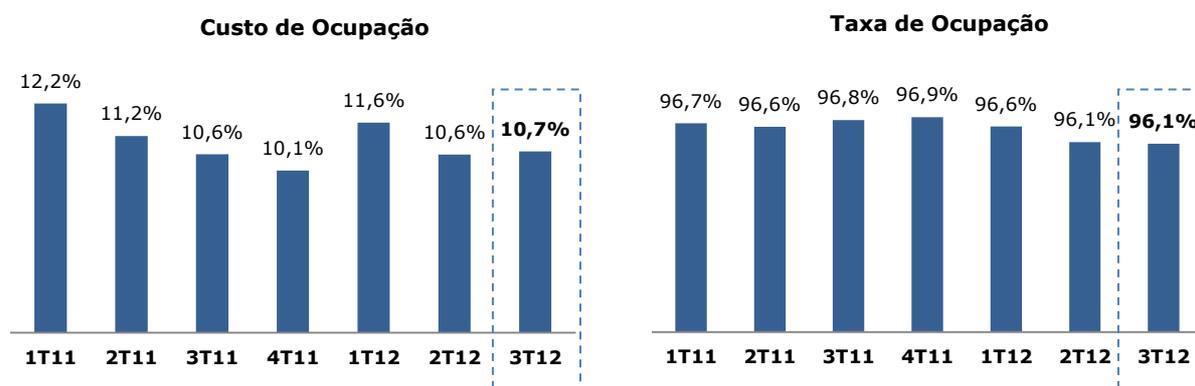
Os aluguéis mesmas lojas cresceram 8,1% e os aluguéis mesma área cresceram 9,0%, refletindo além da inflação, o leasing spread alcançado no último ano.

¹ Uma das principais finalidades dos indicadores de Vendas mesmas lojas (SSS) e Vendas mesma Área (SAS) da Iguatemi é servir como um termômetro do varejo A/B Brasileiro. Em função disso estamos reportando os números de SSS e SAS desconsiderando as lojas do Market Place e Iguatemi São Paulo em função do impacto gerado nestes dois shoppings pelo JK Iguatemi, cujas vendas totais não estão refletidas nos números de 2011, nem no SSS e SAS. Considerando o portfólio total, o SAS foi 6,2% e o SSS foi 6,0%.



Custo e Taxa de ocupação

O custo de ocupação no terceiro trimestre do ano foi de 10,7%, 0,1 pontos percentuais acima do 3T11 e um 0,1 pontos percentuais acima do 2T12.



A taxa de ocupação no trimestre foi de 96,1%, queda de 0,7 pontos percentuais em relação ao mesmo trimestre de 2011 e em linha com a taxa de ocupação do 2T12.

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

Inadimplência

A inadimplência no terceiro trimestre de 2012 foi 1,2%, apresentando melhora de 0,3 pontos percentuais em relação à inadimplência observada no último trimestre e 1,0 ponto percentual de melhora em relação à inadimplência observada em 2011 (2,2%).

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada (R\$ mil)	3T12	3T11	%
Receita Bruta	119.612	95.632	25,1%
Impostos e descontos	-15.306	-10.875	40,7%
Receita Líquida	104.306	84.757	23,1%
Custos e Despesas	-49.815	-40.514	23,0%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	110.636	20.824	431,3%
EBITDA	165.127	65.067	153,8%
Margem EBITDA	158,3%	76,8%	81,5 p.p.
Depreciação e amortização	-11.209	-6.523	71,8%
EBIT	153.918	58.544	162,9%
Margem EBIT	147,6%	69,1%	78,5 p.p.
Receitas e (despesas) financeiras	-13.699	-11.566	18,4%
IR e CSLL	-11.269	-16.261	-30,7%
Lucro Líquido	128.950	30.717	319,8%
Margem Líquida	123,6%	36,2%	87,4 p.p.
FFO	140.141	37.240	276,3%
Margem FFO	134,40%	43,90%	90,5 p.p.
EBITDA recorrente *	64.957	58.109	11,8%
Margem EBITDA recorrente *	62,3%	68,6%	-6,3 p.p.

DRE Consolidada (R\$ mil)	9M12	9M11	%
Receita Bruta	330.820	262.640	26,0%
Impostos e descontos	-38.776	-28.349	36,8%
Receita Líquida	292.044	234.291	24,7%
Custos e Despesas	-117.986	-100.028	18,0%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	134.371	29.834	350,4%
EBITDA	308.429	164.097	88,0%
Margem EBITDA	105,60%	70,00%	35,6 p.p.
Depreciação e amortização	-29.073	-17.589	-265,3%
EBIT	279.356	146.508	90,6%
Margem EBIT	95,60%	62,50%	33,1 p.p.
Receitas e (despesas) financeiras	-33.614	-8.477	296,5%
IR e CSLL	-30.530	-32.847	-7,1%
Lucro Líquido	215.212	105.184	104,6%
Margem Líquida	73,70%	44,90%	28,8 p.p.
FFO	244.241	122.773	98,9%
Margem FFO	83,60%	52,40%	31,2 p.p.
EBITDA Recorrente *	200.224	157.139	27,4%
Margem EBITDA Recorrente *	68,56%	67,07%	1,5 p.p.

* Ebitda recorrente detalhado na sessão EBITDA, na página 15.

RECEITA BRUTA

A receita bruta da Iguatemi no terceiro trimestre de 2012 foi de R\$ 119,6 milhões, com crescimento de 25% em relação ao mesmo período de 2011. No acumulado, a receita bruta foi de R\$ 330,8 milhões, crescimento de 26% em relação ao ano passado.

Receita Bruta	3T12	3T11	%	9M12	9M11	%
Aluguel	80.235	66.118	21%	223.508	184.200	21%
Taxa de Administração	6.182	6.185	0%	19.419	17.803	9%
Estacionamento	18.680	14.796	26%	52.999	41.484	28%
Outros	14.515	8.534	70%	34.894	19.153	82%
Total	119.612	95.633	25%	330.820	262.640	26%

A receita de aluguel no 3T12, composta por aluguel mínimo, aluguel percentual e locações temporárias teve crescimento de 21% em relação ao 3T11 e representou 67,1% da receita bruta total. No acumulado, a receita de aluguel totalizou R\$ 223,5 milhões, com crescimento de 21%.

Receita de Aluguel	3T12	3T11	%	9M12	9M11	%
Aluguel Mínimo	66.898	56.453	19%	186.515	157.569	18%
Aluguel Percentual	6.290	4.441	42%	17.685	12.136	46%
Locações Temporárias	7.047	5.224	35%	19.307	14.495	33%
Total	80.235	66.118	21%	223.508	184.200	21%

O crescimento de 21% da receita de aluguel em relação ao 3T11 é explicado principalmente por:

- Aumento do aluguel mínimo em função (i) da inauguração do JK Iguatemi, que mais do que compensou a redução de aluguel mínimo em função da venda do Boulevard Iguatemi Rio, (ii) do escalonamento dos contratos de aluguel mínimo do Iguatemi Brasília e do Iguatemi Alphaville, (iii) das negociações com leasing spreads acima da inflação nas renovatórias e nos novos contratos de locação e (iv) do reajuste automático dos contratos pela inflação do período



- Aumento do aluguel percentual em 42%, em função (i) da mudança de contabilização do aluguel percentual dos contratos de contribuição mínima efetuado no 4T11, (ii) da inauguração do shoppings JK Iguatemi que compensou a perda de aluguel percentual em função da venda do Boulevard Iguatemi Rio, e (iii) do novo processo de auditoria de lojas.
- Crescimento das locações temporárias (quiosques e mídia) em 35%, em função (i) da inauguração do shopping JK Iguatemi que compensou a perda de aluguel temporário em função da venda do Boulevard Iguatemi Rio, e (ii) do crescimento do aluguel temporário em todos os shoppings, mas principalmente nos shoppings Iguatemi Alphaville e Iguatemi Brasília. É importante lembrar que o aluguel temporário tem sido um importante acelerador da receita da Iguatemi, e que esta linha de receita tem ainda tem potencial de continuar crescendo acima da média da Iguatemi principalmente pela utilização de novos tipos de locação temporária e mídia (principalmente mídias digitais) dentro dos nossos empreendimentos;

A receita de estacionamento cresceu 26%, principalmente em função (i) do início da operação do shopping JK Iguatemi que compensou a perda de receita de estacionamento em função da venda do Boulevard Iguatemi Rio, e (ii) do crescimento do fluxo de veículos do Iguatemi Brasília e do Iguatemi Alphaville.

A taxa de administração se manteve em linha em relação ao terceiro trimestre de 2011 em função (i) da perda de receita de administração em função do término do contrato de administração da Vila Daslu, e (ii) da perda de receita de administração em função do da venda do Boulevard Iguatemi.

No acumulado de 2012 a taxa de administração teve crescimento de 9%.

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

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

No 3T12 as deduções e impostos somaram R\$ 15,3 milhões, 41% acima do 3T11. Este aumento deve-se basicamente a abertura do JK Iguatemi, refletindo o desconto de 15% do aluguel mínimo que é oferecido aos lojistas que inauguram suas lojas juntamente com o shopping. Este desconto é padrão em todos os greenfields da Iguatemi e é cedido aos lojistas durante os primeiros 12 primeiros meses de operação.

No acumulado, as deduções, impostos e contribuições somaram R\$ 38,8 milhões, crescimento de 36,8% em relação ao mesmo período do ano passado.

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida no terceiro trimestre de 2012 foi de R\$ 104,3 milhões, crescimento de 23,1% sobre o mesmo trimestre de 2011. No acumulado do ano, a receita líquida totalizou R\$ 292,0 milhões, crescimento de 24,7% em relação a 2011.

CUSTOS DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS E DESPESAS ADMINISTRATIVAS

(R\$ mil)	Custo 3T12	Despesa 3T12	Total 3T12	Custo 3T11	Despesa 3T11	Total 3T11	%
Pessoal	6.318	7.963	14.281	4.670	5.447	10.117	41,2%
Remuneração baseada em ações	-	6.966	6.966	-	787	787	785,1%
Serviços de terceiros	2.425	3.666	6.091	1.327	14.737	16.064	-62,1%
Estacionamento	6.924	-	6.924	5.735	-	5.735	20,7%
Fundo de promoção	1.764	-	1.764	1.683	-	1.683	4,8%
Outros	8.369	5.420	13.789	1.338	4.790	6.128	125,0%
Sub Total	25.800	24.015	49.815	14.753	25.761	40.514	23,0%
Depreciação e Amortização	8.901	2.308	11.209	6.410	113	6.523	71,8%
Total	34.701	26.323	61.024	21.163	25.874	47.037	29,7%



Os custos e despesas (antes da depreciação) somaram R\$ 49,8 milhões no terceiro trimestre de 2012, um aumento de 23,0% em comparação com o mesmo período de 2011 (29,7% se considerarmos a depreciação e amortização).

A variação do total de custos e despesas no 3T12 é explicada pelos seguintes itens:

- A linha de pessoal teve um aumento de 41,2% no 3T12 principalmente em função de uma maior agressividade na política de remuneração variável, cujo efeito no acumulado do ano (1T12 e 2T12) foi contabilizado 100% no 3T12;
- Em março de 2012 lançamos um novo plano de stock option, mais agressivo que o anterior, visando o alinhamento dos funcionários chave com o mercado, conforme melhores práticas de governança. A contabilização deste novo plano de stock options esta explicitada na linha de "Remuneração baseada em ações". É importante ressaltar que esta rubrica foi afetada adversamente no 3T12 em função (i) da apreciação recente das ações da companhia e (ii) pela contabilização dos valores acumulados no ano (2T12 e 3T12) terem sido 100% contabilizados no 3T12.
- A linha de serviços de terceiros teve queda de 62,1% em função de gastos não recorrentes de R\$ 11,7 milhões que aconteceram no 3T11. Estes gastos foram referentes aos honorários de advogados do processo judicial Previ – Banerj;
- A linha de estacionamento teve aumento de 20,7% principalmente em função da inauguração do JK Iguatemi;
- A linha de outros teve aumento de 125,0% principalmente em função de i) maiores despesas pré-operacionais com marketing em mercados mais competitivos; ii) consultorias externas; e iii) custo de áreas vagas (áreas reservadas para algumas operações diferenciadas, conforme mencionado na sessão "taxa de ocupação");
- As linhas de depreciação e amortização tiveram aumento de 71,8% principalmente em função da inauguração do JK Iguatemi e pela amortização do projeto de implantação da segunda fase do SAP;

(R\$ mil)	Custo 9M12	Despesa 9M12	Total 9M12	Custo 9M11	Despesa 9M11	Total 9M11	%
Pessoal	17.726	21.903	39.629	14.077	17.434	31.511	25,8%
Remuneração baseada em ações	-	6.966	6.966	-	787	787	785,1%
Serviços de terceiros	5.190	12.184	17.374	3.879	24.671	28.550	-39,1%
Estacionamento	18.884	-	18.884	16.310	-	16.310	15,8%
Fundo de promoção	5.247	-	5.247	4.450	-	4.450	17,9%
Outros	16.115	13.771	29.886	6.292	12.128	18.420	62,2%
Sub Total	63.162	54.824	117.986	45.008	55.020	100.028	18,0%
Depreciação e Amortização	22.579	6.494	29.073	14.578	3.011	17.589	65,3%
Total	85.741	61.318	147.059	59.586	58.031	117.617	25,0%

Nos nove meses acumulados de 2012, os custos e despesas (antes da depreciação) somaram R\$ 117,8 milhões, um aumento de 18,0% em comparação com o mesmo período de 2011 (25,0% se considerarmos a depreciação e amortização).

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro líquido da Iguatemi no 3T12 foi de R\$ 13,7 milhões negativo, ante um resultado de R\$ 11,6 milhões negativo no terceiro trimestre de 2011.

A receita financeira diminuiu 41% em relação ao mesmo trimestre do último ano, principalmente pelo efeito da redução do CDI e do caixa médio entre os dois períodos.

Apesar do endividamento total da companhia ter crescido, a despesa financeira diminuiu 26% em relação ao mesmo trimestre do último ano em função (i) da queda do CDI e (ii) de renegociações de créditos imobiliários no período.

Resultado Financeiro Líquido	3T12	3T11	%	9M12	9M11	%
Receitas Financeiras	19.536	33.306	-41%	71.472	77.859	-8%
Despesas Financeiras	-33.235	-44.872	-26%	-105.086	-86.336	22%
Resultado Financeiro Líquido	-13.699	-11.566	18%	-33.614	-8.477	297%



OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras receitas operacionais líquidas totalizaram R\$ 110,6 milhões no terceiro trimestre de 2012, crescimento de 431,3% em relação ao mesmo período de 2011.

No 3T12 concluímos a venda do Shopping Boulevard Rio Iguatemi. A venda impactou a linha de outras Receitas (Despesas) Operacionais no valor de R\$ 108,2 milhões.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

As despesas com imposto de renda e contribuição social no terceiro trimestre de 2012 foram de R\$ 11,3 milhões, resultando em taxa efetiva de imposto de 8,9%.

A taxa efetiva sofreu o impacto positivo da venda do Shopping Boulevard Rio Iguatemi, cuja tributação é baseada na alíquota de atividade imobiliária.

LUCRO LÍQUIDO E FFO

O lucro líquido da Iguatemi no terceiro trimestre de 2012 foi de R\$ 128,9 milhões, crescimento de 319,8% em relação ao mesmo período de 2011. A margem líquida foi de 123,6%, impactada positivamente pela venda do Shopping Boulevard Rio Iguatemi.

No acumulado do ano, o lucro líquido foi de R\$ 215,2 milhões, crescimento de 140,6% em relação ao mesmo período acumulado em 2011.

O FFO no 3T12 foi de R\$ 140,1 milhões e no acumulado foi de R\$ 244,2 milhões.

EBITDA

O EBITDA da Iguatemi no terceiro trimestre de 2012 foi de R\$ 165,1 milhões, 154% maior que o EBITDA do mesmo período de 2011. A Margem EBITDA foi de 158%.

No acumulado do ano, o EBITDA recorrente atingiu R\$ 200,2 milhões, com margem de 68,6%. Um crescimento de 27,4% versus o 3T11.

Em R\$ mil	3T12	3T11	Var.	9M12	9M11	Var.
Receita líquida	104.306	84.757	23,1%	292.044	234.291	24,7%
Lucro Líquido	128.950	30.717	319,7%	215.212	105.184	104,6%
(+) IR / CS	-11.269	-16.261	-30,7%	-30.530	-32.847	-7,1%
(+) Depreciação e Amortização	-11.209	-6.523	71,8%	-29.073	-17.589	65,3%
(+) Despesas financeiras	-33.235	-44.872	-25,9%	-105.086	-86.336	21,7%
(-) Receitas financeiras	19.536	33.306	-41,3%	71.472	77.859	-8,2%
EBITDA	165.127	65.067	153,8%	308.429	164.097	87,9%
Margem EBITDA	158,3%	76,8%	81,5 p.p.	105,6%	70,0%	35,6 p.p.
(-) Itens não recorrentes	100.152	6.958	-	108.205	6.958	-
EBITDA Recorrente	64.975	58.109	11,8%	200.224	157.139	27,4%
Margem EBITDA Recorrente	62,3%	68,6%	14,5 p.p.	68,6%	67,1%	1,5 p.p.

Neste trimestre o EBITDA foi positivamente afetado em R\$ 108,2 milhões pela conclusão da venda do Shopping Boulevard Rio Iguatemi.

Além disso, despesas não recorrentes impactaram o resultado do 3T12, no valor de R\$ 8,0 milhões, conforme descrito na sessão Custos e Despesas:

- Remuneração baseada em ações referente ao 2T12, contabilizados no 3T12;
- Remuneração variável referente ao 1T12 e 2T12, contabilizados no 3T12;
- Consultorias externas.

Vale lembrar ainda que o EBITDA do 3T11 teve um valor total não recorrente de R\$ 7,0 milhões. O 3T11 foi (i) impactado positivamente pela receita da reversão da provisão do processo Previ – Banerj no valor de R\$ 18,7 milhões, e (ii) impactado negativamente pelo



pagamento de honorários advocatícios referentes a este mesmo processo no valor de R\$ 11,7 milhões.

Assim, o EBITDA recorrente da companhia no 3T12 foi de R\$ 65,0 milhões, com uma margem de 62,3%. Um crescimento de 11,8% versus o 3T11.

ENDIVIDAMENTO

A Iguatemi tem mantido baixos níveis de alavancagem em relação ao seu EBITDA e com greenfields financiados 100% através de dívidas em reais, visando eliminar o risco de moeda em seu balanço.

O endividamento bruto da Iguatemi encerrou 30 de junho de 2012 no montante de R\$ 1.360,5 milhões, em linha com o endividamento reportado no trimestre anterior.

A posição de caixa no final do terceiro trimestre era de R\$ 857,1 milhões, resultando em uma posição de dívida líquida de R\$ 503,4 milhões.

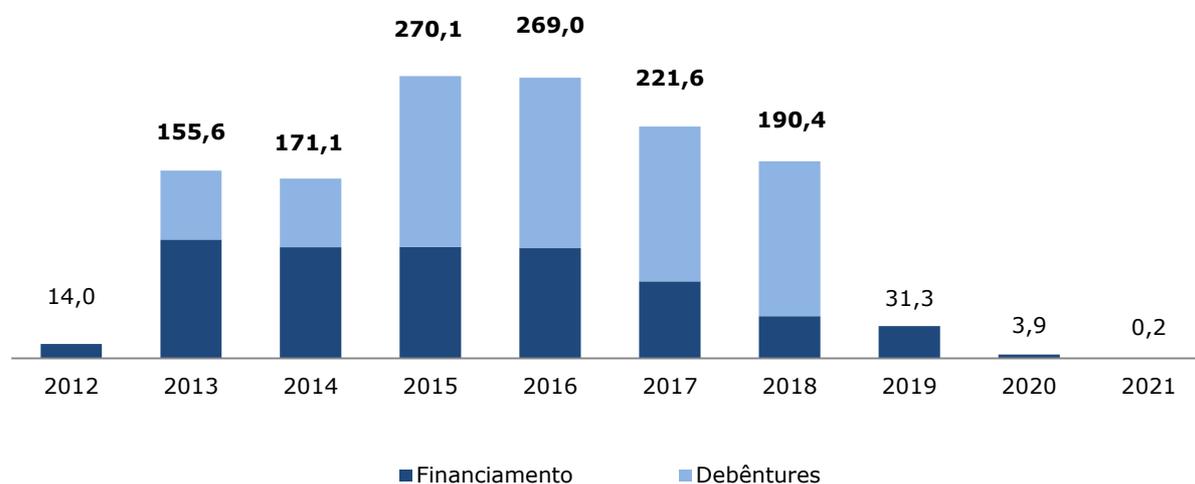
Neste trimestre, contratamos o financiamento junto ao BNDES para o Shopping Iguatemi Esplanada, no valor de R\$ 117,3 milhões a TJLP + 3,26% a.a. e prazo de 7 anos.

Adicionalmente, renegociamos créditos imobiliários, com custo anterior de TR + 12% para um custo de TR + 10% a.a.

O prazo médio da nossa dívida é de 3,0 anos, com custo médio de CDI + 1,08% a.a..

Tipo	3T12	2T12
BNDES	333.792	330.633
Financiamentos bancários	256.345	260.532
Debêntures	768.514	782.463
Outros	1.865	1.865
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>		
Curto Prazo	169.719	177.182
Longo Prazo	1.190.797	1.198.311
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>		
Total	1.360.516	1.375.493
Disponibilidades	857.073	784.842
Dívida Líquida	(503.443)	(590.651)

Cronograma de amortização da dívida

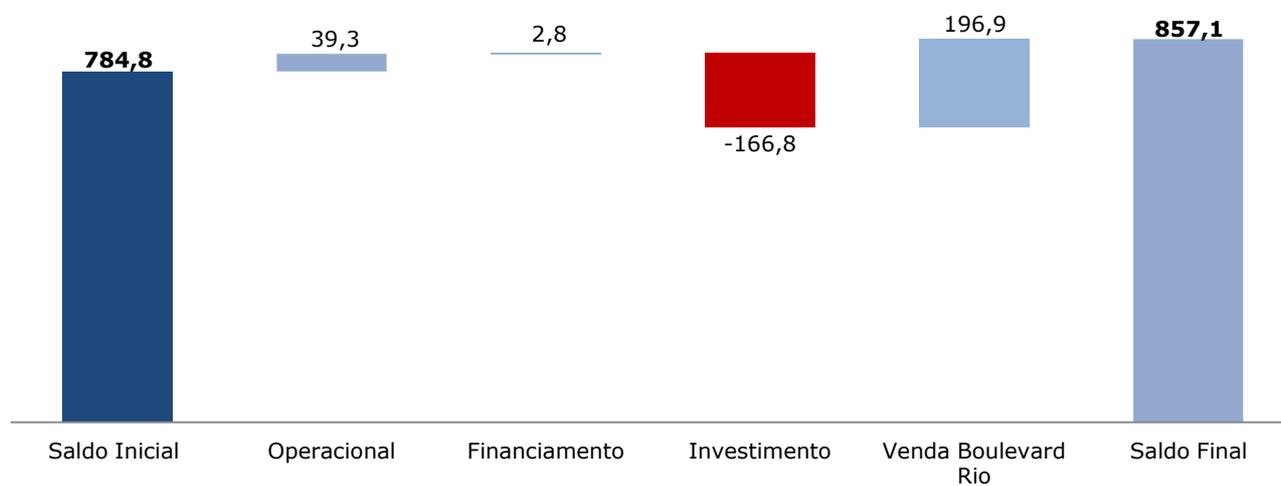


FLUXO DE CAIXA

O caixa da Iguatemi aumentou R\$ 72,2 milhões no terceiro trimestre de 2012, em relação a 30 de junho de 2012. Dentre as principais variações destacamos:

- Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais de R\$ 39,3 milhões;

- Caixa das atividades de financiamento no valor de R\$ 2,8 milhões, sendo R\$ 6,6 milhões usados na amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures;
- Investimento de R\$ 166,8 milhões, gastos principalmente com nossos projetos greenfields e expansões;
- Venda do Shopping Boulevard Rio Iguatemi, adicionando R\$ 196,9 milhões.



INVESTIMENTOS* PARA GREENFIELDS

Shopping Center	Realizado até 4T11	1T12	2T12	3T12	4T12	2013	Após 2013	Total Greenfields
Ribeirão Preto	18,6	15,3	34,9	43,8	79,8	67,7	0,0	260,1
Esplanada	61,6	8,8	13,4	56,9	76,9	148,3	0,0	365,9
Jundiaí	1,9	0,0	0,0	0,0	0,0	6,1	104,2	112,2
S. J. Rio Preto	0,0	0,0	0,0	7,0	8,6	128,2	147,9	291,8
Total	82,1	24,1	48,3	107,7	165,3	350,3	252,1	1.029,9

* O capex divulgado está líquido de luvas.

** Estes números não incluem gastos referentes ao Iguatemi Alphaville e JK Iguatemi, que já estão finalizados.

Nota: Iguatemi tem capex adicional para (i) expansões e (ii) manutenção dos shoppings do portfólio existente

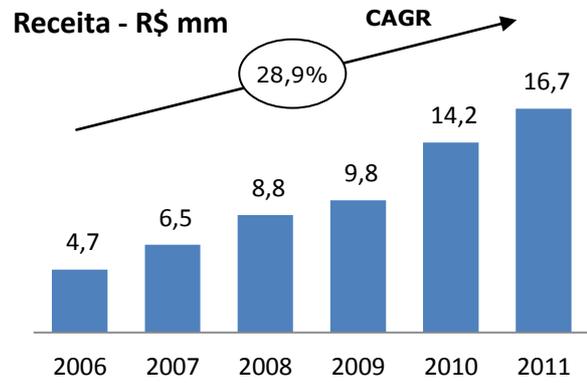
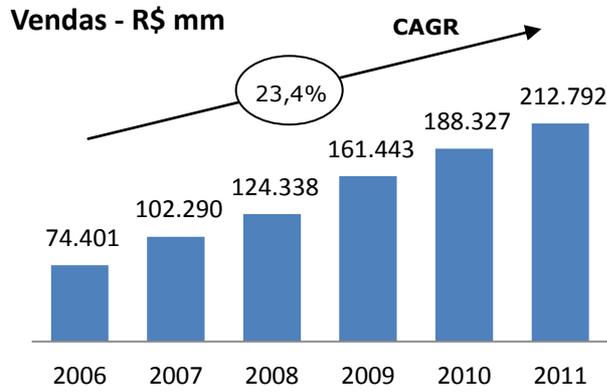
No terceiro trimestre de 2012 foram investidos* R\$ 107,7 milhões nos projetos greenfields da Iguatemi, conforme quadro acima. A diferença entre o investimento total da Iguatemi e o valor detalhado na tabela acima é referente a (i) co-participações (luvas), (ii) expansões e (iii) re-investimentos. Nossa expectativa é de investir mais R\$ 273,0 milhões (líquido de luvas) nos projetos no restante do ano de 2012.

PROJETOS ENTREGUES

Inauguramos a expansão do Shopping Center Galleria, que está localizado na cidade de Campinas no interior do Estado de São Paulo em 22 de Setembro de 2012.

A expansão adicionou 7.500 m² de ABL, totalizando 33.236 m² de ABL distribuídos em três pisos 192 lojas e 1.996 vagas de estacionamento. A expansão adicionará R\$ 7,4 milhões de NOI ao shopping, valor 21,31% acima do orçado.

O empreendimento foi inaugurado em outubro de 1992 e a Iguatemi comprou 50% do shopping em maio de 2007. Desde a aquisição, a Iguatemi reformulou completamente o Galleria. As vendas apresentaram crescimento médio de 23,4% (CAGR) e a receita do Shopping Galleria cresceu em média 28,9% (CAGR), desde 2006.



Com a expansão, o shopping espera atingir uma receita em 2013 de ~ R\$ 27,5 M, ou seja, continuará crescendo por mais dois anos a um CAGR de ~28% (2011-13).

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



PROJETOS EM ANDAMENTO – GREENFIELDS

Os dados abaixo são referentes a 100% do empreendimento.

	Iguatemi Ribeirão ²	Iguatemi Esplanada ³	Iguatemi SJRP	Iguatemi Jundiaí ⁴
Inauguração	set/13	out/13	out/14	2014/15
ABL (m ²)	40.460	39.550	43.649	30.000
Investimento total orçado	R\$ 259,5 MM	R\$360,9 MM	R\$291,8 MM	R\$112,2 MM
NOI 1º ano	R\$45,5 MM	R\$47,6 MM	R\$47,9 MM	R\$19,2 MM
NOI/m ² (mês)	R\$ 93,66	R\$ 100,22	R\$ 91,47	R\$ 53,33
% Iguatemi	88%	100%	88%	79%
TIR ¹ estimada	18,2%	15,3%	15,9%	21,5%

¹ Real e desalavancada.

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

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

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

Iguatemi Ribeirão



Estrutura de concreto em fase final. Estruturas metálicas de coberturas e Skylights iniciadas. Instalações prediais e sistemas de ar condicionado em andamento acelerado. 80% da ABL comercializada.

Iguatemi Esplanada



Serviço de terraplanagem concluído. Fundações em fase final. Estrutura de concreto em andamento. 65% da ABL comercializada.

Iguatemi São José do Rio Preto



Terraplanagem em fase final e início das fundações em outubro. 30% da ABL comercializada.

Iguatemi Jundiaí



Projeto ainda pendente de aprovação na Prefeitura.

PROJETOS EM ANDAMENTO - EXPANSÕES NOS SHOPPING CENTERS

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

Praia de Belas



O projeto será realizado em fases. Iniciamos as obras no deck park, que será entregue no início de 2013 e permitirá a reforma do 3º piso para inclusão das novas lojas. Concluímos a colocação de uma passarela suspensa ligando o deck park ao shopping. 60% da ABL está comercializada.

Iguatemi Campinas



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

Iguatemi Porto Alegre



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

ESTRATÉGIA E GUIDANCE

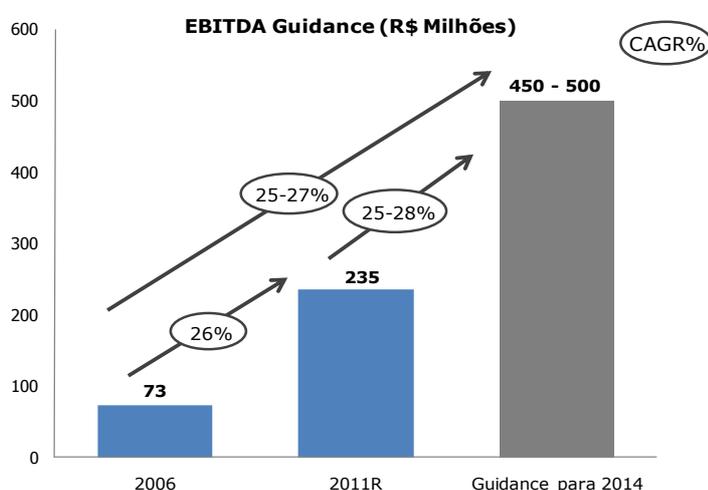
O foco de atuação da Iguatemi continua nas regiões Sul, Sudeste e Brasília, áreas de maior poder aquisitivo e potencial de consumo per capita do país e, com público-alvo predominantemente das classes A e B, menos suscetíveis às crises e mais exigentes em termos de qualidade dos produtos e serviços oferecidos.

Reafirmamos nosso guidance de resultados para 2012. Este ano, acreditamos que atingiremos o guidance de resultados, como temos feito todos os anos desde 2008 quando passamos a divulgá-los.

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

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

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





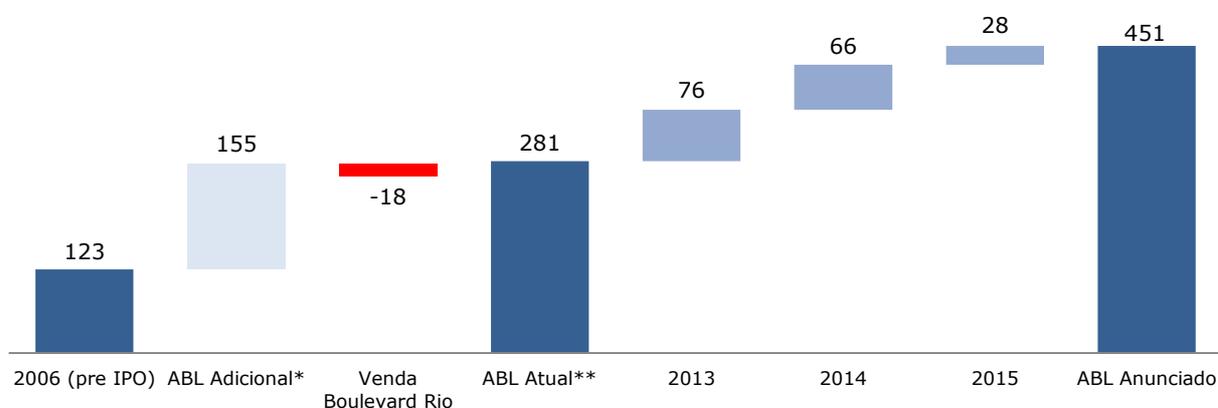
Isso significa que cresceremos em média, de 25% a 28% por ano entre 2011 a 2014, mesmo crescimento nominal que a Iguatemi vem apresentando desde 2006, ano anterior ao nosso IPO e, um crescimento real similar ao que a Iguatemi entrega desde a sua constituição em 1979.

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

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

Crescimento da ABL da empresa: Desde o nosso IPO, realizado no início de 2007, mais do que dobramos o tamanho da Companhia. Hoje temos 281 mil m² de ABL própria. Com os quatro projetos greenfields anunciados e as três expansões em andamento, atingiremos aproximadamente 451 mil m² de ABL própria.

ABL Própria (mil m²)



* O total de ABL já anunciado para 2015 não é o total de ABL que a Companhia espera ter em 2015. Projetos adicionais serão anunciados.

** O ABL atual já inclui o JK Iguatemi (inaugurado no dia 22/Jun).

MERCADO DE CAPITAIS

A Iguatemi está listada no Novo Mercado da BM&F Bovespa com o código IGTA3.

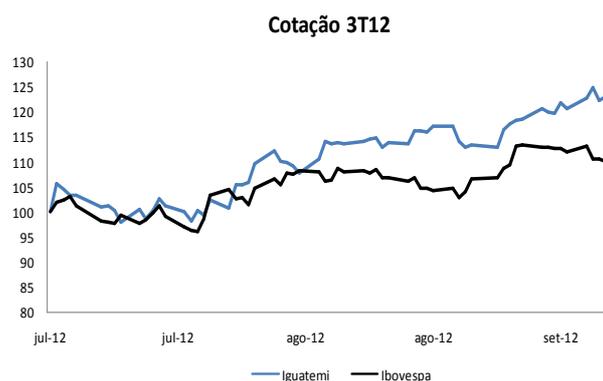
Nossos principais acionistas, bem como o free float da Companhia estão descritos no quadro* abaixo.

Composição Acionária *	Nº de ações (mil)	% do Total
Jereissati Participações	88.974	56,1%
La Fonte Telecom	1.442	0,91%
Petros	16.370	10,33%
Tesouraria	200	0,13%
Outros	51.528	32,51%
Total	158.510	100,00%

* Composição acionária em 31 de setembro de 2012, considerando o desdobramento de ações (2 ações para cada 1) ocorrido em 17 de outubro de 2012

A ação da Iguatemi fechou o terceiro trimestre de 2012 cotada a R\$ 25,91, considerando o desdobramento de ações na proporção de 2 para 1 realizado em 17 de outubro de 2012, valorização de 24,8% no trimestre e 41,9% no ano de 2012.

IGTA 3T12 *	
Preço Final	R\$ 25,91
Maior Preço	R\$ 26,00
Menor Preço	R\$ 20,40
Valorização no 3T12	+24,8%
Valorização no ano	+41,9%
Número de Ações	158.510.978
Market Cap	R\$ 4,1 Bilhões
Média diária de Liquidez	R\$ 8,3 milhões



* Fonte: Economática. Data base 28/09/2012, contemplando o desdobramento de ações na proporção de 2 para 1 realizado em 17 de outubro de 2012.

Atualmente, 20 analistas de mercado tem cobertura em Iguatemi, segundo informações da Bloomberg*.

*Fonte: Bloomberg 28/09/2012/2012.



RECURSOS HUMANOS

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

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

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

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

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

Em 30 de setembro de 2012, a Iguatemi possuía 328 funcionários.



PROGRAMAS AMBIENTAIS

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

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

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

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

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

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

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

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

Sobre a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

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

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

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

CONTATO RI:

Cristina Betts
Vice Presidente Financeira
e Diretora de RI

Gunther Schrappe
Diretor de Planejamento
Estratégico e RI

Cecília Viriato
Coordenadora de RI

Bruno Carobrez
Analista de RI

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

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

ANEXOS

1 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

2 – BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

3 – FLUXO DE CAIXA

4 – GLOSSÁRIO

1 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

DRE Consolidado	3T12	3T11	Var. 3T12/3T11	9M12	9M11	Var. 9M12/9M11
Receita Bruta	119.612	95.632	25,1%	330.820	262.640	26,0%
Deduções, impostos e contribuições	(15.306)	(10.875)	40,7%	(38.776)	(28.349)	36,8%
Receita Líquida	104.306	84.757	23,1%	292.044	234.291	24,7%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	(34.701)	(21.163)	64,0%	(85.741)	(59.586)	43,9%
Resultado Bruto	69.605	63.594	9,5%	206.303	174.705	18,1%
Despesas/Receitas Operacionais	84.313	(5.032)	-1775,5%	73.053	(28.158)	-359,4%
Despesas Gerais e Administrativas	(26.323)	(25.874)	1,7%	(61.318)	(58.031)	5,7%
Outras Receitas Operacionais	115.862	23.221	399,0%	233.385	37.883	516,1%
Outras Despesas Operacionais	(5.226)	(2.379)	119,7%	(99.014)	(8.010)	1136,1%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	153.918	58.562	162,8%	279.356	146.547	90,6%
Resultado Financeiro	(13.699)	(11.566)	18,4%	(33.614)	(8.477)	296,5%
Receitas Financeiras	19.536	33.306	-41,3%	71.472	77.859	-8,2%
Despesas Financeiras	(33.235)	(44.872)	-25,9%	(105.086)	(86.336)	21,7%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	140.219	46.996	198,4%	245.742	138.070	78,0%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	(11.269)	(16.261)	-30,7%	(30.530)	(32.847)	-7,1%
Corrente	(13.391)	(8.619)	55,4%	(27.762)	(23.991)	15,7%
Diferido	2.122	(7.642)	-127,8%	(2.768)	(8.856)	-68,7%
Lucro/Prejuízo do Período	128.950	30.735	319,6%	215.212	105.223	104,5%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	128.932	30.717	319,7%	215.168	105.184	104,6%
Atribuído a Sócios Não Controladores	18	18	0,0%	44	39	12,8%

2 – BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

ATIVO (R\$ mil)	30/09/2012	30/06/2012	Varição
Ativo Circulante	1.004.786	962.544	4,4%
Caixa e Equivalentes de Caixa	857.073	784.842	9,2%
Contas a Receber	86.315	81.373	6,1%
Tributos a Recuperar	32.743	26.630	23,0%
Despesas Antecipadas	1.337	3.626	-63,1%
Outros Ativos Circulantes	27.318	66.073	-58,7%
Ativo Não Circulante	2.358.575	2.240.355	5,3%
Ativo Realizável a Longo Prazo	131.890	126.260	4,5%
Contas a Receber	56.755	56.066	1,2%
Tributos Diferidos	17.338	11.975	44,8%
Créditos com Partes Relacionadas	52.681	52.149	1,0%
Outros Ativos Não Circulantes	5.116	6.070	-15,7%
Investimentos	2.096.681	1.985.052	5,6%
Participações Societárias	1.058	1.058	0,0%
Propriedades para Investimento	2.095.623	1.983.994	5,6%
Imobilizado	21.887	20.167	8,5%
Intangível	108.117	108.876	-0,7%
Ativo Total	3.363.361	3.202.899	5,0%
Passivo (R\$ mil)	30/09/2012	30/06/2012	Varição
Passivo Circulante	236.164	236.223	0,0%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	17.153	13.875	23,6%
Fornecedores	18.036	19.043	-5,3%
Obrigações Fiscais	20.581	14.922	37,9%
Empréstimos e Financiamentos	94.499	87.703	7,7%
Debêntures	75.220	89.479	-15,9%
Outras Obrigações	10.675	11.201	-4,7%
Passivo Não Circulante	1.346.853	1.324.665	1,7%
Empréstimos e Financiamentos	496.849	505.327	-1,7%
Debêntures	693.294	692.984	0,0%
Passivos com Partes Relacionadas	-	-	0,0%
Outros	23.433	9.351	150,6%
Tributos Diferidos	41.902	32.654	28,3%
Provisões	33.486	21.227	57,8%
Lucros e Receitas a Apropriar	57.889	63.122	-8,3%
Patrimônio Líquido	1.780.344	1.642.011	8,4%
Capital Social Realizado	823.859	823.859	0,0%
Reservas de Capital	461.167	451.784	2,1%



Reservas de Lucros	495.117	366.185	35,2%
Participação dos Acionistas Não Controladores	201	183	9,8%
Passivo Total	3.363.361	3.202.899	5,0%

3 – FLUXO DE CAIXA

Consolidado	30/09/2012	30/06/2012
Caixa Líquido Atividades Operacionais	39.346	(41.727)
Caixa Gerado nas Operações	16.510	99.145
Lucro Líquido do Exercício	128.950	54.038
Depreciação e Amortização	11.209	9.507
Baixa de Ativo Permanente	(156.857)	-
Variações Monetárias, Líquidas	17.152	30.874
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	12.316	(201)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	(2.122)	4.795
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	6.500	174
Provisão para Programa de Bonificação	6.210	(118)
Provisão para créditos de liq. duvidosa	(2.408)	1.871
Receitas Diferidas	(4.226)	(2.326)
Participação dos Acionistas Não Controladores	(28)	(5)
Provisão para desvalorização de Estoque	(186)	536
Variações nos Ativos e Passivos	75.113	(109.680)
Outros	(52.277)	(31.192)
Caixa Líquido Atividades de Investimento	30.102	(88.105)
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	2.783	(134.292)
Amortização de Financiamentos	(6.662)	(76.967)
Dividendos Pagos	819	(55.823)
Captação de Empréstimos	17.822	1.813
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	351	-
Outros	(9.547)	(3.315)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	72.231	(264.124)
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	784.842	1.048.966
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	857.073	784.842

4 - GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



EBITDA por m² - EBITDA dividido pela ABL Própria Média.

FFO - Lucro Líquido + Depreciação e Amortização.

FFO por m² - FFO dividido pela ABL Própria Média.