



### Receita líquida cresce 25,0% no ano e Margem EBITDA chega a 71,3%

**Vendas de R\$ 7,4 bilhões em 2011.**

**São Paulo, 08 de março 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 quarto trimestre (4T11) e do ano de 2011. 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 4T11

#### Teleconferência em Português

09 de março de 2012  
10h00 (horário de Brasília)  
08h00 (US EST)  
Tel.: +55 (11) 2188-0155  
Senha: Iguatemi  
Replay: +55(11) 2188-0155  
Senha: Iguatemi

#### Teleconferência em Inglês

09 de março de 2012  
11h30 (horário de Brasília)  
09h30 (US EST)  
Tel.: +1(412) 317-6776  
Senha: Iguatemi  
Replay: +1(412) 317-0088  
Senha: 10008950 - Disponível  
por 7 dias

#### Equipe de RI:

**Cristina Betts – DRI**  
**Gunther Schrappe – RI**  
**Flávia Carvalho – RI**  
**Bruno Carobrez - RI**

Tel.: (11) 3137-6877/6882

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

#### DESTAQUES DO 4T11 e 2011

- Receita líquida de R\$ 95,2 milhões, crescimento de 30,5% em relação ao mesmo trimestre de 2010 e crescimento de 25,0% no acumulado do ano.
- Lucro líquido de R\$ 46,8 milhões no trimestre e R\$ 151,9 milhões no ano.
- EBITDA de R\$ 70,9 milhões, com margem de 74,4% no trimestre e EBITDA de R\$ 235,0 milhões no ano, com margem de 71,3%.
- As vendas dos nossos shoppings subiram 16,6% comparadas ao mesmo trimestre de 2010, com crescimento de vendas mesma área de 10,2%.
- Crescimento dos aluguéis mesma área de 9,6% em relação ao 4T10 e de 8,8% no ano.
- Conclusão dos últimos detalhes para a inauguração do JK Iguatemi em abril de 2012.
- Aquisição de 7% do Iguatemi São Paulo e 5% do Iguatemi Campinas em dezembro de 2011.

#### Eventos subsequentes

- Concluímos a 3ª Emissão de Debêntures da Companhia, no valor de R\$ 300 milhões, com taxa de CDI + 1,0% a.a. e vencimento em 6 anos.
- Anunciamos a expansão do Shopping Iguatemi Campinas, que irá adicionar 17,7 mil m<sup>2</sup> de ABL ao shopping, criando um dos maiores complexos comerciais do Brasil.
- Assinado acordo para administração do Shopping Center Esplanada a partir de abril de 2012.

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos o ano de 2011 com excelentes resultados. Pelo quarto ano consecutivo **atingimos o guidance de crescimento de receita líquida, EBITDA e margem Ebitda.** Em 2011, a receita líquida da Iguatemi cresceu 25% em relação ao ano anterior e o EBITDA cresceu 27%, atingindo R\$ 235 milhões com margem de 71,3%, também superior ao guidance divulgado pela Administração. O Lucro Líquido no período atingiu R\$ 152 milhões. Vale ressaltar que desde 2008, a companhia tem consistentemente atingido ou superado o guidance de resultados e de crescimento divulgado para o mercado.

Nos nossos **shoppings em operação**, continuamos crescendo vendas e receitas de forma acelerada. Em 2011, obtivemos vendas recordes de R\$ 7,4 bilhões, crescimento de 17,6% sobre o ano anterior. Com o contínuo trabalho da nossa área de Mix, substituímos aproximadamente 115 lojistas, resultando em vendas mesma área e aluguéis mesma área superiores aos indicadores "mesmas lojas". Além de trazer operações inéditas para o Brasil, estamos sempre trazendo novidades para cada um dos shoppings, como nos exemplos abaixo:



Estivemos presentes nos principais **eventos de moda e arte** do Brasil, fortalecendo ainda mais a nossa marca. Patrocinamos o SP Fashion Week, o IHT (International Herald Tribune), um dos principais eventos de luxo do mundo, o SP-Arte dentre outros.

Continuamos comprometidos com nossa estratégia de **crescimento acelerado.**

Em abril de 2011 inauguramos o **Iguatemi Alphaville**, que está localizado na região com o terceiro maior PIB do estado de Estado de São Paulo e reforça nossa estratégia de ser o player dominante na cidade e no estado mais competitivo do país. De acordo com ranking realizado pelo jornal O Estado de São Paulo, o Iguatemi Alphaville já nasceu entre os melhores shoppings do país e foi classificado como segundo do ranking, alinhado com nosso objetivo de criar experiências únicas e memoráveis de consumo e lazer para nossos clientes.

O **Iguatemi Brasília**, que neste mês de março completa dois anos de funcionamento, apresentou uma performance excepcional em 2011, registrando crescimento de vendas de aproximadamente 50% sobre o ano anterior. O shopping levou diversas marcas inéditas para a capital do país sendo o primeiro shopping fora do eixo Rio de Janeiro – São Paulo a ter as principais marcas internacionais.



Dos **projetos greenfields em construção**, estamos finalizando a obra do **JK Iguatemi** e concluindo os ajustes finais para a inauguração que irá acontecer em abril de 2012. A comercialização já está concluída e o shopping terá mais de 30 lojistas inéditos no país.

No **Iguatemi Ribeirão Preto**, concluímos a terraplanagem e o estaqueamento e já contratamos a construtora que será responsável pelo empreendimento. Também iniciamos a terraplanagem no **Iguatemi Esplanada**. Em outubro de 2011 realizamos o lançamento comercial tanto do Iguatemi Ribeirão Preto quanto do Iguatemi Esplanada e já estamos finalizando as negociações com os principais lojistas de ambos os shoppings.

Nos **projetos de expansão**, a obra do **Galleria Shopping** está praticamente concluída e os lojistas já iniciaram suas obras. No **Praia de Belas**, entregamos o shell do cinema e recentemente começamos a fundação do deck parking, que será inaugurado no início de 2013.

Também faz parte da nossa estratégia aumentar, sempre que possível, nossas participações nos shoppings do nosso portfólio.

Em 2011 realizamos quatro aquisições seletivas de participações de minoritários. Efetuamos duas aquisições no **Shopping Esplanada**, que aumentaram nossa participação de 29,7% para 38,0%. No 4T11, adquirimos, do IRB Brasil Resseguros S/A, participação de 7% no **Iguatemi São Paulo**, elevando nossa participação para 57,6% e participação de 5% no **Iguatemi Campinas**, elevando nossa participação para 70%.

Todas as aquisições apresentaram TIR (taxa interna de retorno) superior a 10,0% a.a., real e desalavancada e pagamento de 9,8 a 12 vezes o NOI (resultado operacional líquido) do shopping (1º ano). Essas aquisições reforçam nossa estratégia de aumentar participação nos shoppings que já fazem parte do nosso portfólio o que aumenta nossas receitas e gera uma diluição nas despesas.

A partir de abril de 2012, a Iguatemi será a administradora do Shopping Center Esplanada. Com isso, estaremos aptos a levar ao empreendimento nossas melhores praticas e ferramentas de gestão bem como implementar sinergias operacionais e comerciais.

Conforme já discutido em trimestres anteriores, faz parte da estratégia da companhia adensar seus projetos com parcerias na verticalização, melhorando ainda mais a qualificação do nosso público e gerando uma receita adicional para a Companhia. Neste ano, permutamos 5,4% da fração ideal do nosso terreno em **Ribeirão Preto para a construção de uma torre de escritórios**.

É importante mencionar que existe grande potencial para realizarmos permutas adicionais de VGV em nossos empreendimentos, e que estas permutas devem acontecer de forma constante ao longo dos próximos anos.

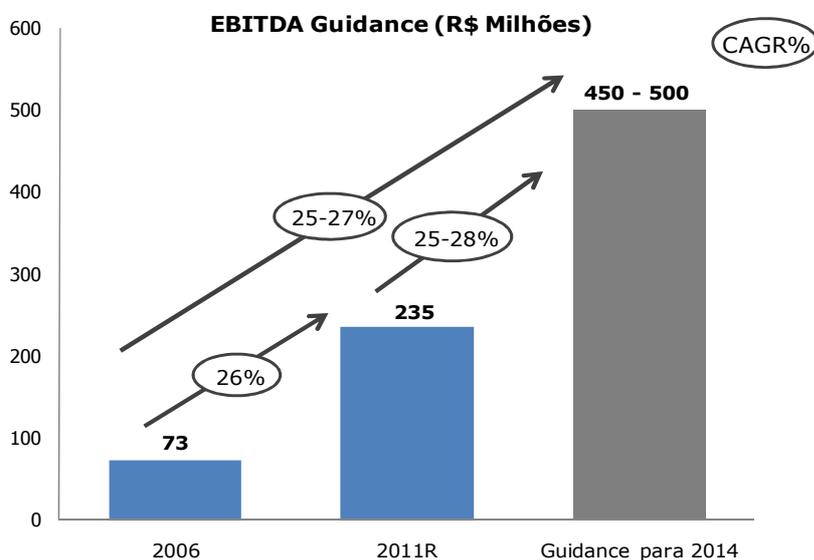
Em relação a **captações e financiamentos**, em fevereiro de 2012 concluímos a 3ª Emissão de Debêntures da Companhia no valor de R\$ 300 milhões, com remuneração de CDI + 1,0%

a.a., custo este abaixo de emissões comparáveis no período, dado a alta demanda e a condição estável e controlada do nosso balanço patrimonial. O prazo da emissão foi de seis anos, prazo este inédito no mercado atual.

**Começamos 2012 no mesmo ritmo acelerado de crescimento.** Além da emissão das debêntures nesse início de ano, anunciamos a expansão do Shopping **Iguatemi Campinas**. A expansão irá adicionar 17,7 mil m<sup>2</sup> de ABL ao shopping e irá criar um dos maiores complexos comerciais do Brasil, com uma área bruta comercial de 107,6 mil m<sup>2</sup> e 390 lojas após a expansão.

Reafirmamos nosso **guidance de resultados para 2012**. Acreditamos que continuaremos crescendo nossos indicadores, com o fortalecimento do portfólio em operação, maturação dos greenfields inaugurados (Iguatemi Brasília e Iguatemi Alphaville), a inauguração do JK Iguatemi e expansão do Galleria. **Dessa forma, nossa receita líquida deve crescer novamente entre 25% e 30%, com margem EBITDA de aproximadamente 70%.**

Continuamos com nosso **guidance de longo prazo** – EBITDA entre R\$ 450 – R\$ 500 milhões em 2014, portanto um crescimento mínimo esperado de 25% a 28% a.a. nos próximos três anos.



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

Essa estratégia de crescimento de entregar as melhores propriedades nos melhores mercados continua **focada num crescimento primordialmente orgânico**, pois acreditamos poder **extrair maior rentabilidade dos nossos projetos dessa forma não apenas no curto, mas também no médio/longo prazo**. Com o anúncio da expansão do Iguatemi Campinas, iniciamos um ciclo de expansões, reforçando diversas propriedades com tamanho e relevância, para o consumidor final e para nossos lojistas.

Estamos muito confiantes que 2012 será um ano repleto de realizações importantes para a Companhia e de sólidos resultados operacionais e financeiros.

### PRINCIPAIS INDICADORES

Indicadores de Performance	4T11	4T10	Var	2011	2010	Var
ABL Total (m <sup>2</sup> )	473.804	432.545	9,5%	473.804	432.545	9,5%
ABL Própria (m <sup>2</sup> )	277.647	237.429	16,9%	277.647	237.429	16,9%
ABL Própria Média (m <sup>2</sup> )	277.647	237.429	16,9%	268.466	224.503	19,6%
ABL Total Shopping	440.255	403.465	9,1%	440.255	403.465	9,1%
ABL Própria Shopping	245.993	208.349	18,1%	245.993	208.349	18,1%
Total Shoppings <sup>1</sup>	13	12	8,3%	13	12	8,3%
Vendas Totais (R\$ mil)	2.321.075	1.990.692	16,6%	7.363.285	6.259.572	17,6%
Vendas mesmas lojas (R\$ /m <sup>2</sup> / mês)	1.911	1.763	8,4%	1.558	1.455	7,1%
Vendas mesma área (R\$ /m <sup>2</sup> / mês)	1.707	1.549	10,2%	1.416	1.293	9,5%
Aluguéis mesmas lojas (R\$ /m <sup>2</sup> / mês)	120,7	110,8	9,0%	95,9	88,6	8,3%
Aluguéis mesma área (R\$ /m <sup>2</sup> / mês)	114,3	104,2	9,6%	93,1	85,6	8,8%
Custo de Ocupação (% das vendas)	10,1%	10,7%	-0,6 p.p.	10,5%	11,3%	-0,8 p.p.
Taxa de Ocupação	96,9%	97,1%	-0,2 p.p.	97,0%	97,1%	-0,2 p.p.
Inadimplência	3,2%	1,9%	1,3 p.p.	3,2%	1,9%	1,3 p.p.

<sup>1</sup> % do faturamento do período não recebido 30 dias após a data de vencimento

Indicadores financeiros	4T11	4T10	Var.	2011	2010	Var.
Receita Bruta (R\$ mil)	106.862	81.474	31,2%	369.502	294.436	25,5%
Receita Líquida (R\$ mil)	95.231	72.953	30,5%	329.522	263.579	25,0%
EBITDA (R\$ mil)	70.870	44.757	58,3%	234.967	184.880	27,1%
Margem EBITDA	74,4%	61,4%	13,1 p.p.	71,3%	70,1%	1,2 p.p.
FFO (R\$ mil)	54.896	49.026	12,0%	177.669	171.984	3,3%
Margem FFO	57,6%	67,2%	-9,6 p.p.	53,9%	65,2%	-11,3 p.p.
Lucro Líquido	46.754	43.751	6,9%	151.938	151.547	0,3%

**PORTFOLIO DA IGUATEMI**

Shopping Center	Particip. Iguatemi	ABL total* (m <sup>2</sup> )	ABL Iguatemi	Qtde. Lojas	Qtde. Vagas Estacion.
Iguatemi São Paulo	57,6%	42.104	24.252	303	2.430
Market Place	100,0%	26.927	26.927	160	1.998
Iguatemi Campinas	70,0%	54.075	37.853	265	3.980
Boulevard <sup>1</sup>	77,0%	32.066	24.691	4	-
Iguatemi São Carlos	45,0%	19.035	8.566	75	922
Boulevard Rio de Janeiro	68,9%	26.129	17.995	193	1.322
Praia de Belas <sup>2</sup>	37,8%	30.081	11.404	187	1.370
Galleria	50,0%	25.736	12.868	140	1.996
Iguatemi Porto Alegre	36,0%	39.306	14.150	273	2.400
Iguatemi Florianópolis	30,0%	20.487	6.146	155	918
Iguatemi Caxias	8,4%	30.324	2.547	136	2.003
Esplanada	38,0%	27.663	10.509	161	1.950
Área proprietária <sup>3</sup>	100,0%	3.678	3.678	-	-
Iguatemi Brasília	64,0%	31.822	20.366	166	2.673
Iguatemi Alphaville	78,0%	30.822	24.041	181	1.690
<b>Subtotal varejo</b>	<b>55,8%</b>	<b>440.255</b>	<b>245.993</b>	<b>2.399</b>	<b>25.652</b>
Market Place torre I	100,0%	15.685	15.685		
Market Place torre II	100,0%	13.395	13.395		
Torre Iguatemi São Paulo	57,6%	4.469	2.574		
<b>Subtotal comercial</b>	<b>94,4%</b>	<b>33.549</b>	<b>31.654</b>		
<b>Total</b>	<b>58,5%</b>	<b>473.804</b>	<b>277.647</b>		

\* Não inclui a área dos lojistas proprietários

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

<sup>2</sup> Participação ponderada na ABL própria. Possuímos 37,5% do shopping (29,0 mil m<sup>2</sup>) e 47,8% da expansão (1,1 mil m<sup>2</sup>)

<sup>3</sup> Área de propriedade da Iguatemi no Esplanada, detida através de subsidiária.

**DESEMPENHO OPERACIONAL**

Shopping Center	Receita 4T11	NOI 4T11	Mg. %	Receita 4T10	NOI 4T10	Mg. %
Iguatemi São Paulo	46.259	41.258	89,2%	42.371	38.766	91,5%
Market Place	12.504	12.058	96,4%	11.067	9.450	85,4%
Torres Market Place	6.283	6.271	99,8%	5.757	5.720	99,4%
Iguatemi Campinas	23.481	23.013	98,0%	20.934	20.294	96,9%
Iguatemi São Carlos	2.233	2.077	93,0%	2.076	1.712	82,5%
Boulevard Rio de Janeiro	6.808	6.258	91,9%	6.399	4.678	73,1%
Praia de Belas	11.080	9.507	85,8%	10.471	8.692	83,0%
Galleria	5.261	4.522	86,0%	5.202	4.416	84,9%
Iguatemi Porto Alegre	21.329	19.330	90,6%	17.411	15.611	89,7%
Iguatemi Florianópolis	8.059	7.115	88,3%	7.230	6.565	90,8%
Iguatemi Caxias	4.736	4.798	101,3%*	3.784	3.588	94,8%
Esplanada	11.095	10.018	90,3%	10.358	9.062	87,5%
Brasília	13.325	12.123	91,0%	11.207	9.447	84,3%
Iguatemi Alphaville	10.253	7.757	75,7%	N/A	N/A	N/A
<b>Total</b>	<b>182.707</b>	<b>166.121</b>	<b>90,9%</b>	<b>154.267</b>	<b>138.001</b>	<b>89,5%</b>

Considera o resultado 100% do shopping e sem linearização.

\*NOI maior do que 100% em função de taxa de transferência (Nota: não administramos este empreendimento)

Shopping Center	Receita 2011	NOI 2011	Mg. %	Receita 2010	NOI 2010	Mg. %
Iguatemi São Paulo	146.568	134.447	91,7%	130.432	117.100	89,8%
Market Place	40.942	36.195	88,4%	36.215	31.072	85,8%
Torres Market Place	24.170	24.036	99,4%	22.453	22.272	99,2%
Iguatemi Campinas	73.947	69.435	93,9%	67.060	61.652	91,9%
Iguatemi São Carlos	6.686	5.196	77,7%	6.068	4.507	74,3%
Boulevard Rio de Janeiro	21.531	16.546	76,8%	20.754	15.224	73,4%
Praia de Belas	36.395	29.451	80,9%	34.127	27.071	79,3%
Galleria	16.677	13.200	79,2%	14.162	11.177	78,9%
Iguatemi Porto Alegre	69.928	65.441	93,6%	63.426	59.194	93,3%
Iguatemi Florianópolis	26.749	24.135	90,2%	23.678	21.422	90,5%
Iguatemi Caxias	18.744	17.621	94,0%	13.505	12.281	90,9%
Esplanada	35.177	29.389	83,5%	33.265	27.996	84,2%
Brasília	43.340	37.954	87,6%	27.658	23.204	83,9%
Iguatemi Alphaville	24.132	19.603	81,2%	N/A	N/A	N/A
<b>Total</b>	<b>584.986</b>	<b>522.649</b>	<b>89,3%</b>	<b>492.801</b>	<b>434.173</b>	<b>88,1%</b>

Considera o resultado 100% do shopping e sem linearização.

No quarto trimestre do ano, as vendas totais dos nossos shoppings cresceram 16,6%, impactadas pela entrada do Iguatemi Alphaville, maturação do Iguatemi Brasília e pelo bom desempenho dos indicadores de vendas mesma área e vendas mesmas lojas.

As vendas mesmas lojas cresceram 8,4%, enquanto que as vendas mesma área cresceram 10,2%, impactadas pela renovação do mix.

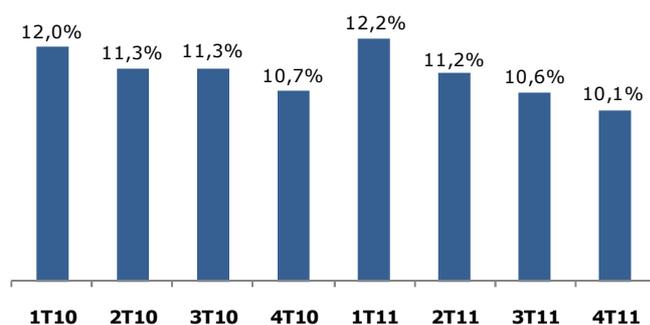
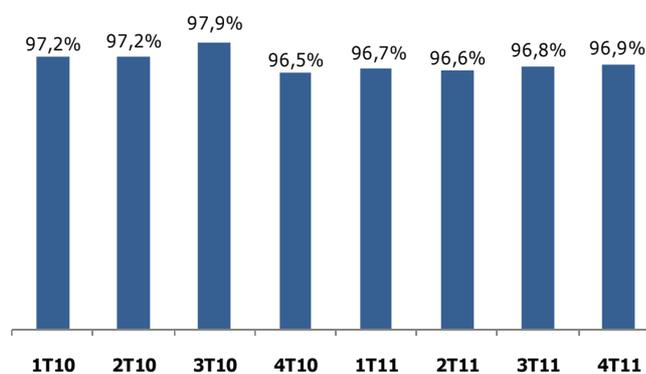
Os segmentos que apresentaram destaque nas vendas do trimestre foram: joalherias, livraria, artigos para o lar e calçados e artigos de couro. As satélites apresentaram crescimento de vendas maior do que as lojas âncoras.

No ano, os segmentos que apresentaram maior crescimento de vendas foram: joalherias, calçados e artigos de couro e serviços.

Os shoppings que tiveram o maior crescimento de vendas mesmas lojas no trimestre foram: Iguatemi Brasília, Iguatemi Florianópolis, Iguatemi Porto Alegre e Shopping Center Galleria. No ano, foram os shoppings Iguatemi Brasília, Iguatemi Florianópolis e Shopping Center Galleria.

Os aluguéis mesmas lojas cresceram 9,0% no trimestre e 8,3% no ano, e os aluguéis mesma área cresceram 9,6% no trimestre e 8,8% no ano, refletindo além da inflação, o leasing spread alcançado em 2010 e 2011.

O custo de ocupação no quarto trimestre do ano foi de 10,1%, 0,6 ponto percentual abaixo do mesmo período do ano anterior e 0,5 ponto percentual abaixo do 3T11.

**Custo de ocupação****Taxa de ocupação**

A taxa de ocupação no trimestre foi de 96,9%, 0,1 ponto percentual acima do terceiro trimestre de 2011.

A demanda dos varejistas por novos espaços continua aquecida, fato comprovado pelo aumento contínuo nas taxas de comercialização dos nossos greenfields e pelas boas taxas de ocupação em todos os shoppings do nosso portfólio.

## PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento. O valor justo em 31 de dezembro de 2010 e 2011 era como segue (R\$ milhões):

	2010	2011		
	Total	Shoppings em operação	Greenfields/ expansões	Total
Valor 100% shopping	7.340	7.262	1.416	<b>8.678</b>
Participação Iguatemi	4.181	4.299	959	<b>5.258</b>
<hr/>				
ABL total (mil m <sup>2</sup> )	671,5	473,8	230,2	<b>704</b>
ABL própria (mil m <sup>2</sup> )	419,6	277,6	173,6	<b>451,2</b>

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

Não foram incluídos nos cálculos as potenciais expansões, as permutas de terrenos e os projetos não anunciados (mesmo os constantes do guidance).

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

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

**DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO**

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (R\$ mil)				A.V.	
R\$ mil	4T11	4T10	Var.	4T11	4T10
<b>Receita Bruta</b>	<b>106.862</b>	<b>81.474</b>	<b>31,2%</b>	<b>112,2%</b>	<b>111,7%</b>
Deduções, impostos e contribuições	(11.631)	(8.521)	36,5%	-12,2%	-11,7%
<b>Receita Líquida</b>	<b>95.231</b>	<b>72.953</b>	<b>30,5%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Custos dos aluguéis e serviços	(29.883)	(19.617)	52,3%	-31,4%	-26,9%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>65.348</b>	<b>53.336</b>	<b>22,5%</b>	<b>68,6%</b>	<b>73,1%</b>
Despesas administrativas	(21.323)	(20.912)	2,0%	-22,4%	-28,7%
Outras receitas operacionais líquidas	18.721	7.077	164,5%	19,7%	9,7%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>62.746</b>	<b>39.501</b>	<b>58,8%</b>	<b>65,9%</b>	<b>54,1%</b>
Receitas Financeiras	24.746	16.817	47,1%	26,0%	23,1%
Despesas Financeiras	(37.146)	(18.676)	98,9%	-39,0%	-25,6%
<b>Lucro antes da trib. e dos itens extras</b>	<b>50.346</b>	<b>37.642</b>	<b>33,7%</b>	<b>52,9%</b>	<b>51,6%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(3.574)	6.128	-158,3%	-3,8%	8,4%
Participação dos acionistas não control.	(18)	(19)	-5,3%	0,0%	0,0%
<b>Lucro líquido</b>	<b>46.754</b>	<b>43.751</b>	<b>6,9%</b>	<b>49,1%</b>	<b>60,0%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>70.870</b>	<b>44.757</b>	<b>58,3%</b>	<b>74,4%</b>	<b>61,4%</b>
<b>FFO</b>	<b>54.896</b>	<b>49.026</b>	<b>12,0%</b>	<b>57,6%</b>	<b>67,2%</b>

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (R\$ mil)				A.V.	
R\$ mil	2011	2010	Var.	2011	2010
<b>Receita Bruta</b>	<b>369.502</b>	<b>294.436</b>	<b>25,5%</b>	<b>112,1%</b>	<b>111,7%</b>
Deduções, impostos e contribuições	(39.979)	(30.857)	29,6%	-12,1%	-11,7%
<b>Receita Líquida</b>	<b>329.522</b>	<b>263.579</b>	<b>25,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Custos dos aluguéis e serviços	(89.469)	(69.928)	27,9%	-27,2%	-26,5%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>240.053</b>	<b>193.651</b>	<b>24,0%</b>	<b>72,8%</b>	<b>73,5%</b>
Despesas administrativas	(79.354)	(61.109)	29,9%	-24,1%	-23,2%
Outras receitas operacionais líquidas	48.594	31.954	52,1%	14,7%	12,1%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>209.293</b>	<b>164.496</b>	<b>27,2%</b>	<b>63,5%</b>	<b>62,4%</b>
Receitas Financeiras	102.605	62.932	63,0%	31,1%	23,9%
Despesas Financeiras	(123.482)	(54.110)	128,2%	-37,5%	-20,5%
<b>Lucro antes da trib. e dos itens extras</b>	<b>188.416</b>	<b>173.318</b>	<b>8,7%</b>	<b>57,2%</b>	<b>65,8%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(36.421)	(21.718)	67,7%	-11,1%	-8,2%
Participação dos acionistas não control.	(57)	(53)	7,5%	0,0%	0,0%
<b>Lucro líquido</b>	<b>151.938</b>	<b>151.547</b>	<b>0,3%</b>	<b>46,1%</b>	<b>57,5%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>234.967</b>	<b>184.880</b>	<b>27,1%</b>	<b>71,3%</b>	<b>70,1%</b>
<b>FFO</b>	<b>177.669</b>	<b>171.984</b>	<b>3,3%</b>	<b>53,9%</b>	<b>65,2%</b>

**RECEITA BRUTA**

A receita bruta da Iguatemi no quarto trimestre de 2011 foi de R\$ 106,9 milhões, crescimento de 31,2% em relação ao mesmo período de 2010. No acumulado, a receita bruta foi de R\$ 369,5 milhões, crescimento de 25,5% em relação ao ano de 2010.

Receita Bruta	4T11	4T10	%	2011	2010	%
Aluguel	72.261	57.701	25,2%	256.461	213.210	20,3%
Taxa de Administração	6.156	6.750	-8,8%	23.959	21.671	10,6%
Estacionamento	16.480	13.143	25,4%	57.964	44.632	29,9%
Outros	11.965	3.880	208,4%	31.118	14.923	108,5%
<b>Total</b>	<b>106.862</b>	<b>81.474</b>	<b>31,2%</b>	<b>369.502</b>	<b>294.436</b>	<b>25,5%</b>

A receita de aluguel no 4T11, composta por aluguel mínimo, aluguel percentual e locações temporárias teve crescimento de 25,2% em relação ao 4T10 e representou 67,6% da receita bruta total. No acumulado, a receita de aluguel totalizou R\$ 256,5 milhões, crescimento de 20,3%.

Receita de Aluguel	4T11	4T10	%	2011	2010	%
Aluguel Mínimo	52.749	45.051	17,1%	210.318	179.948	16,9%
Aluguel Percentual	10.553	5.100	106,9%	22.689	14.691	54,4%
Locações Temporárias	8.959	7.550	18,7%	23.454	18.571	26,3%
<b>Total</b>	<b>72.261</b>	<b>57.701</b>	<b>25,2%</b>	<b>256.461</b>	<b>213.210</b>	<b>20,3%</b>

O crescimento da receita de aluguel no trimestre é explicado principalmente por:

- Início da operação do Iguatemi Alphaville que foi inaugurado dia 29 de abril de 2011;
- Maturação dos contratos do Iguatemi Brasília que completaram um ano no final de março de 2011;
- Aumento do aluguel mínimo em função de (i) negociações com leasing spreads acima da inflação nas renovatórias e nos novos contratos de locação e (ii) reajuste automático dos contratos pela inflação do período; resultando em crescimento de aluguel mesma área de 9,6%;
- Aumento do aluguel percentual em 106,9% em função do (i) crescimento das vendas; (ii) nova contabilização do aluguel percentual dos contratos de contribuição mínima, que anteriormente eram classificados como aluguel mínimo e passaram a ser contabilizados com aluguel percentual neste trimestre; (iii) nova auditoria da fita Z dos lojistas (registros contábeis). O Market Place foi o shopping que mais contribuiu para esse aumento, seguido pelo Iguatemi Campinas, Iguatemi São Paulo e Iguatemi Florianópolis;

- Crescimento das locações temporárias (quiosques e mídia) em 18,7%, principalmente em função da entrada do Iguatemi Alphaville e crescimentos nos shoppings Market Place e Iguatemi São Paulo.

O crescimento da receita de aluguel no ano é explicado principalmente por:

- Início da operação do Iguatemi Alphaville que foi inaugurado dia 29 de abril de 2011;
- Início da maturação do Iguatemi Brasília, que completou 1 ano em 30 de março de 2011;
- Aumento do aluguel mínimo em função de (i) negociações com leasing spreads acima da inflação nas renovatórias e nos novos contratos de locação (o leasing spread de 2011 foi de 13,5%) e (ii) reajuste automático dos contratos pela inflação do período; resultando em crescimento de aluguel mesma área de 8,8%. Os shoppings *ongoing* que mais contribuíram para o aumento do aluguel mínimo no ano foram: Iguatemi São Paulo, Shopping Center Esplanada (em função do aumento de participação) e Iguatemi Porto Alegre;
- Aumento do aluguel percentual de 54,4% em função da mudança de contabilização do aluguel percentual dos contratos de contribuição mínima no 4T11 e da nova auditoria da fita Z, conforme explicado acima e principalmente em função do aumento das vendas. Os shoppings que mais contribuíram para o aumento do aluguel percentual foram: Market Place, Iguatemi São Paulo e Iguatemi Campinas;
- Crescimento das locações temporárias de 26,3%, principalmente em função da entrada do Iguatemi Alphaville e crescimento nos shoppings Market Place, Iguatemi Campinas e Iguatemi Brasília.

A receita de estacionamento cresceu 25,4% no trimestre e 29,9% no ano, principalmente em função da expansão do vallet no Iguatemi São Paulo, entrada do Iguatemi Alphaville, crescimento de fluxo no Iguatemi Brasília e reajuste de tarifa no Iguatemi Campinas.

O aumento de outras receitas deve-se principalmente às luvas de Alphaville (que passam a compor essa linha junto com as luvas do Iguatemi Brasília), que serão amortizadas mensalmente durante o período dos contratos (5 anos), corretagem e outros.

### **DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES**

No 4T11 as deduções e impostos somaram R\$ 11,6 milhões, correspondendo a 12,2% da Receita Líquida. No acumulado, as deduções, impostos e contribuições somaram R\$ 40,0 milhões, crescimento de 29,6% em relação ao mesmo período do ano passado.

### **RECEITA LÍQUIDA**

A receita líquida no quarto trimestre de 2011 foi de R\$ 95,2 milhões, crescimento de 30,5% sobre o mesmo trimestre de 2010. No acumulado de 2011, a receita líquida totalizou R\$ 329,5 milhões, crescimento de 25,0% em relação a 2010.

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

(R\$ mil)	Custo 4T11	Despesa 4T11	Total 4T11	Custo 4T10	Despesa 4T10	Total 4T10	% Total
Depreciação e Amortização	7.395	747	8.142	3.520	1.755	5.275	54,4%
Pessoal	6.368	10.164	16.532	5.893	6.932	12.825	28,9%
Serviços de terceiros	3.375	6.851	10.226	1.386	8.616	10.002	2,2%
Estacionamento	6.532	-	6.532	5.117	-	5.117	27,7%
Fundo de promoção	1.738	-	1.738	1.495	-	1.495	16,3%
Outros	4.475	3.561	8.036	2.206	3.609	5.815	38,2%
<b>Total</b>	<b>29.883</b>	<b>21.323</b>	<b>51.206</b>	<b>19.617</b>	<b>20.912</b>	<b>40.529</b>	<b>26,3%</b>

\*Os custos e despesas foram impactados pela adoção do IFRS que mudou a contabilização da depreciação. Os números de 2010 foram reclassificados de acordo com o IFRS e estão comparáveis aos números de 2011.

(R\$ mil)	Custo 2011	Despesa 2011	Total 2011	Custo 2010	Despesa 2010	Total 2010	% Total
Depreciação e Amortização	21.973	3.758	25.731	14.803	5.634	20.437	25,9%
Pessoal	20.445	28.385	48.830	18.234	22.558	40.792	19,7%
Serviços de terceiros	7.254	31.522	38.776	5.998	21.673	27.671	40,1%
Estacionamento	22.842	-	22.842	16.696	-	16.696	36,8%
Fundo de promoção	6.188	-	6.188	5.222	-	5.222	18,5%
Outros	10.767	15.689	26.456	8.975	11.244	20.219	30,8%
<b>Total</b>	<b>89.469</b>	<b>79.354</b>	<b>168.823</b>	<b>69.928</b>	<b>61.109</b>	<b>131.037</b>	<b>28,8%</b>

\*Os custos e despesas foram impactados pela adoção do IFRS que mudou a contabilização da depreciação. Os números de 2010 foram reclassificados de acordo com o IFRS e estão comparáveis aos números de 2011.

Os custos e despesas somaram R\$ 51,2 milhões no quarto trimestre de 2011, aumento de 26,3% em comparação com o mesmo período de 2010. A variação total é explicada pelos seguintes itens:

- Aumento de 54,4% de depreciação e amortização, principalmente em função da inauguração do Iguatemi Alphaville;
- Aumento em estacionamento decorrente principalmente da inauguração do Iguatemi Alphaville, expansão do vallet no Iguatemi São Paulo, além de maiores gastos do Iguatemi Brasília;
- Aumento de 28,9% na linha de pessoal principalmente em função do aumento na provisão do bônus para 2011, pois superamos as metas da Companhia e também em função do ajuste da contabilização do stock options. Também temos gastos pré-operacionais contabilizados nessa linha;

Aumento em outros, principalmente em função de maiores gastos pré-operacionais e despesas com a nova sede, principalmente aluguel.

No acumulado de 2011, os custos e despesas somaram R\$ 168,8 milhões, aumento de 28,8% em relação a 2010. A variação total é explicada principalmente por:

- Aumento de 25,9% de depreciação e amortização, principalmente em função da inauguração do Iguatemi Alphaville e do Iguatemi Brasília;
- Aumento de 19,7% em pessoal, em função da contratação de 57 novos funcionários; aumento da provisão para bônus e ajuste da contabilização de stock options, além do dissídio;
- O aumento de 40,1% em serviços de terceiros é decorrente principalmente do pagamento não recorrente de (i) advogados para conclusão de processos judiciais no 3T11 (R\$ 11,7 milhões) e (ii) advogados e consultoria estratégia no 1T11 (R\$ 3,5 milhões);
- Aumento de estacionamento em função das novas operações do vallet no Iguatemi São Paulo e do Shopping Iguatemi Alphaville e maiores custos no Iguatemi Brasília;
- O aumento de outros é decorrente principalmente de maiores gastos pré-operacionais e aluguel com a nova sede.

As despesas pré-operacionais do trimestre totalizaram R\$ 4,1 milhões, principalmente em função da inauguração do JK Iguatemi. No 4T10 tivemos R\$ 2,6 milhões de pré-operacionais. As despesas estão alocadas principalmente nas linhas de outros e serviços de terceiros.

No ano de 2011 tivemos R\$ 11,0 milhões de pré-operacional e em 2010 R\$ 9,2 milhões.

## RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro líquido da Iguatemi no 4T11 foi de R\$ 12,4 milhões negativo, ante despesas líquidas de R\$ 1,9 milhão no 4T10.

Em 2011, tivemos resultado financeiro líquido de R\$ 20,9 milhões negativo, ante receita de R\$ 8,8 milhões em 2010.

Em 2011 fechamos com uma posição de caixa superior, em função da 2ª Emissão de Debêntures da Companhia, que ocorreu em fevereiro de 2011 e também estamos com uma posição de dívida maior, em função das debêntures e dos financiamentos para os projetos greenfields e expansões da Companhia, o que explica o crescimento das receitas e despesas financeiras no trimestre e no ano.

Resultado Financeiro Líquido	4T11	4T10	Var	2011	2010	Var
Receitas Financeiras	24.746	16.817	47,1%	102.605	62.932	63,0%
Despesas Financeiras	(37.146)	(18.676)	98,9%	(123.482)	(54.110)	128,2%
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(12.400)</b>	<b>(1.859)</b>	<b>567,0%</b>	<b>(20.877)</b>	<b>8.822</b>	<b>-336,6%</b>



### **OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS**

Outras receitas operacionais líquidas totalizaram R\$ 18,7 milhões no 4T11, crescimento de 164,5% em relação ao mesmo trimestre de 2010.

Neste trimestre, outras receitas operacionais foram impactadas principalmente por: (i) revenda de pontos comerciais de shoppings em operação no valor de R\$ 3,6 milhões; (ii) reversão de provisão de dois processos judiciais no valor de R\$ 9,4 milhões e (iii) contabilização de VGV adicional gerado em função da comercialização acima da tabela, no terreno adjacente ao Shopping Praia de Belas, gerando uma receita adicional de R\$ 2,3 milhões.

No acumulado do ano, tivemos outras receitas operacionais líquidas no valor de R\$ 48,6 milhões. Esse montante é composto principalmente por: (i) revenda de pontos comerciais de shoppings em operação no valor de R\$ 8,3 milhões; (ii) permutas de terreno com reconhecimento do VGV garantido no valor de R\$ 13,0 milhões e (iii) reversão de provisão de processos judiciais no valor de R\$ 27,8 milhões.

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

As despesas com imposto de renda e contribuição social no quarto trimestre de 2011 foram de R\$ 3,6 milhões, com taxa efetiva de 7,1%. A taxa efetiva foi impactada pelo benefício fiscal do JCP (juros sobre capital próprio) que foi aprovado durante o trimestre.

No ano, as despesas com imposto de renda e contribuição social totalizaram R\$ 36,4 milhões, crescimento de 67,7% em relação ao ano de 2010. O crescimento acima do crescimento da receita foi em função principalmente de (i) ajuste pontual no imposto diferido, sem efeito caixa no valor de R\$ 7,6 milhões no 3T11, decorrente da mudança de critério da depreciação de acordo com o IFRS e (ii) recuperação de crédito de imposto de renda e contribuição social de períodos anteriores no 4T10.

### **LUCRO LÍQUIDO E FFO**

O lucro líquido da Iguatemi no quarto trimestre de 2011 foi de R\$ 46,8 milhões, com margem de 49,1%, crescimento de 6,9% em relação ao 4T10. O crescimento foi impactado negativamente por maiores despesas financeiras e maiores impostos neste trimestre.

No acumulado do ano, o lucro líquido foi de R\$ 151,9 milhões, crescimento de 0,3% em relação ao ano de 2010.

O FFO no 4T11 foi de R\$ 54,9 milhões e no acumulado foi de R\$ 177,7 milhões, com, margem de 57,6% no trimestre e 53,9% no acumulado.

**EBITDA**

Em R\$ mil	4T11	4T10	Var.%	2011	2010	Var.%
<b>Receita líquida</b>	<b>95.231</b>	<b>72.953</b>	<b>30,5%</b>	<b>329.522</b>	<b>263.579</b>	<b>25,0%</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>46.754</b>	<b>43.751</b>	<b>6,9%</b>	<b>151.938</b>	<b>151.547</b>	<b>0,3%</b>
(+) Imposto de renda e contribuição social	3.574	(6.128)	-158,3%	36.421	21.718	67,7%
(+) Depreciação e Amortização	8.142	5.275	54,4%	25.731	20.437	25,9%
(+) Despesas financeiras	37.146	18.676	98,9%	123.482	54.110	128,2%
(-) Receitas financeiras	(24.746)	(16.817)	47,1%	(102.605)	(62.932)	63,0%
<b>EBITDA</b>	<b>70.870</b>	<b>44.757</b>	<b>58,3%</b>	<b>234.967</b>	<b>184.880</b>	<b>27,1%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>74,4%</b>	<b>61,4%</b>	<b>13,0p.p.</b>	<b>71,3%</b>	<b>70,1%</b>	<b>1,2p.p.</b>

O EBITDA da Iguatemi no quarto trimestre de 2011 foi de R\$ 70,9 milhões, 58,3% maior que o EBITDA do mesmo período de 2010. A Margem EBITDA foi de 74,4%.

O EBITDA do ano foi de R\$ 235,0 milhões com margem de 71,3%, atingindo mais uma vez nosso guidance de margem EBITDA que era de margem entre 70 e 72%.

**ENDIVIDAMENTO**

Tipo	Saldo em 31/12/11	Saldo em 31/12/10
BNDES	200.989	106.499
Financiamentos bancários	339.302	188.656
Debêntures	541.738	201.235
Outros	1.866	2.001
Curto Prazo	140.124	22.587
Longo Prazo	943.771	475.804
<b>Total</b>	<b>(1.083.895)</b>	<b>(498.391)</b>
Disponibilidades	721.488	628.246
<b>Dívida líquida</b>	<b>(362.407)</b>	<b>129.855</b>

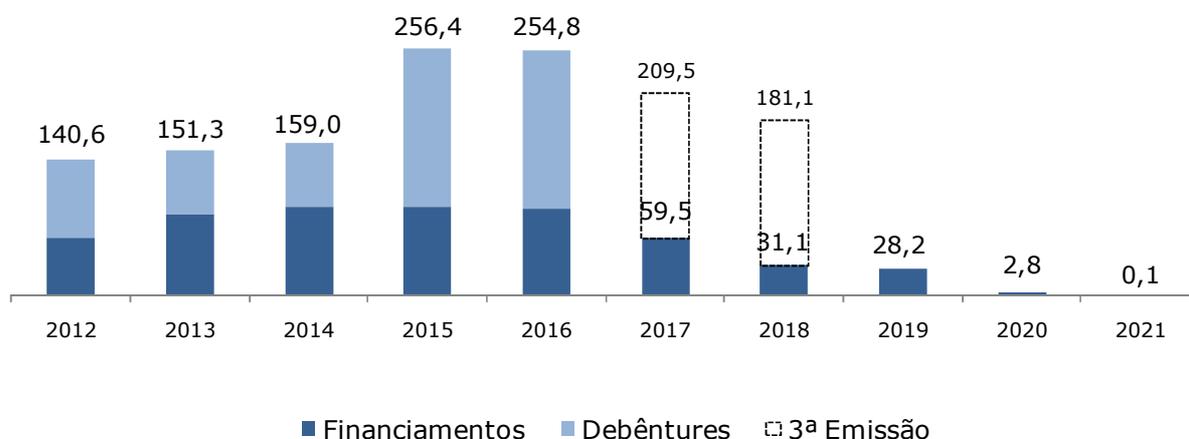
O endividamento bruto da Iguatemi encerrou 31 de dezembro de 2011 no montante de R\$ 1.083,9 milhões. A posição de caixa no final do quarto trimestre era de R\$ 721,5 milhões, resultando em uma posição de dívida líquida de R\$ 362,4 milhões (1,5 vezes o EBITDA de 2011).

O endividamento bruto aumentou principalmente em função da entrada de crédito imobiliário e BNDES para a construção dos greenfields e pela 2ª Emissão de Debêntures.

O prazo médio da nossa dívida é de aproximadamente 3 anos, com custo médio de 106,1% do CDI (11,4% a.a.).

No início de 2012 concluímos a 3ª Emissão de Debêntures da Companhia, no valor de R\$ 300 milhões, com taxa de CDI + 1,0% a.a. e prazo de pagamento de 50% no 5º ano e 50% no 6º ano, o que irá alongar nosso perfil de dívida.

### Cronograma de amortização da dívida

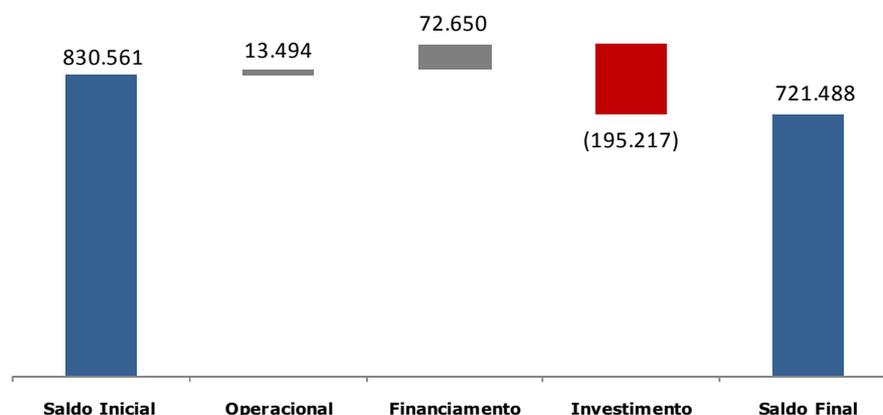


### FLUXO DE CAIXA PRO FORMA\*

O caixa da Iguatemi diminuiu R\$ 109,1 milhões no quarto trimestre de 2011, em relação a 30 de setembro de 2011. Dentre as principais variações destacamos:

- Caixa líquido operacional no valor de R\$ 13,5 milhões, sendo (i) R\$ 69,0 milhões gerado nas operações da Companhia; (ii) consumo de R\$ 41,5 milhões gerados nas variações de ativo e passivo principalmente em função da conclusão do contrato de permuta do Shopping Alphaville e (iii) consumo de R\$ 14,1 de outras, em função maior imposto de renda e contribuição social;
- Geração de caixa de R\$ 72,7 milhões nas atividades de financiamento em função principalmente da entrada de caixa de crédito imobiliário para os novos projetos, parcialmente amortizada pelos juros dos financiamentos e debêntures.
- Investimento de R\$ 195,2 milhões, gastos principalmente com o pagamento da aquisição de participação de 7% do Iguatemi São Paulo e 5% do Iguatemi Campinas, pagos à vista, no final de dezembro.

\* Fluxo de caixa pro forma não considera o pagamento de juros de financiamentos e debêntures como atividade operacional (de acordo com CPC 03) e sim como atividade de financiamentos.



Em 2011 o caixa da Iguatemi diminuiu R\$ 93,2 milhões em relação a 2010. Dentre as principais variações destacamos:

- Consumo de caixa das atividades operacionais de R\$ 19,7 milhões, sendo: (i) caixa gerado pelas operações da Companhia no valor de R\$ 98,2 milhões; (ii) R\$ 103,7 milhões nas variações de ativos e passivos, principalmente em função da liquidação do processo judicial com a Nossa Caixa Nosso Banco e Previ-Banerj desembolsados no 3T11 e da conclusão da permuta do terreno do Shopping Alphaville e (iii) R\$ 14,2 milhões em outros, em função de maior imposto de renda e contribuição social.
- Geração de caixa de R\$ 306,6 milhões nas atividades de financiamento em função (i) 2ª Emissão de Debêntures da Companhia, no valor de R\$ 330 milhões e (ii) entrada de caixa de crédito imobiliário e BNDES para os novos projetos. Os valores foram parcialmente amortizadas pelo pagamento de juros dos financiamentos e debêntures.
- Investimento de R\$ 195,6 milhões, gastos principalmente com o pagamento da aquisição de participação de 7% do Iguatemi São Paulo e 5% do Iguatemi Campinas, pagos à vista, no final de dezembro e também de aquisição de minoritário no Shopping Center Esplanada.



### INVESTIMENTOS PARA GREENFIELDS

No quarto trimestre de 2011 foram investidos\* R\$ 51,4 milhões nos projetos greenfields da Iguatemi, conforme quadro abaixo.

Shopping Center	Realizado até 3T11	4T 2011	2012	2013	Após 2013	Total Greenfields
<b>JK</b>	143,8	40,7	7,5	7,5	0,0	199,5
<b>Alphaville</b>	181,1	0,3	1,5	0,0	0,0	182,8
<b>Ribeirão Preto</b>	6,1	5,9	153,5	79,5	0,0	245,1
<b>Esplanada</b>	57,0	4,6	107,1	142,6	0,0	311,3
<b>Jundiaí</b>	1,9	0,0	0,0	33,4	76,6	112,0
<b>S. J. Rio Preto</b>	0,0	0,0	8,9	63,0	41,8	113,7
<b>Total</b>	<b>390,0</b>	<b>51,4</b>	<b>278,6</b>	<b>326,0</b>	<b>118,4</b>	<b>1.164,4</b>

\*O capex divulgado está líquido de luvas

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

### GREENFIELDS

#### JK Iguatemi



Finalização da fachada e ajustes internos para inauguração em abril. Comercialização finalizada.

#### Iguatemi Ribeirão



Comercialização em andamento com contrato fechado com as principais âncoras. Terraplanagem e estaqueamento concluído e construtora já contratada.

### Iguatemi Esplanada



Início da comercialização e da terraplanagem da construção.

### Iguatemi São José R.P.



Projeto aprovado na prefeitura.

### Iguatemi Jundiaí



Projeto em aprovação na prefeitura local.

## RESUMO GREENFIELDS

Os dados abaixo são referentes a 100% do empreendimento.

	JK Iguatemi	Iguatemi Ribeirão <sup>2</sup>	Iguatemi Esplanada <sup>3</sup>	Iguatemi SJRP	Iguatemi Jundiaí <sup>4</sup>
<b>Inauguração</b>	Abr/12	Abr/13	Out/13	2014	2014
<b>ABL (m<sup>2</sup>)</b>	35.246	44.116	43.853	34.600	30.000
<b>Investimento total orçado</b>	R\$322,3 MM	R\$269,6 MM	R\$311,3 MM	R\$135,1 MM	R\$112,2 MM
<b>NOI 1º ano</b>	R\$60,0 MM	R\$36,3 MM	R\$40,4 MM	R\$21,6 MM	R\$19,2 MM
<b>NOI/m<sup>2</sup> (mês)</b>	R\$141,9	R\$68,44	R\$76,77	R\$52,02	R\$53,33
<b>% Iguatemi</b>	50%	80%	100%	88%	79%
<b>TIR<sup>1</sup> estimada</b>	19,1%	16,1%	15,2%	22,2%	21,5%

<sup>1</sup> Real e desalavancada.

<sup>2</sup> O Iguatemi Ribeirão tem uma expansão prevista para 2018, que irá adicionar 7,0 mil m<sup>2</sup> de ABL ao shopping.

<sup>3</sup> O Iguatemi Esplanada tem uma expansão prevista para 2018, que irá adicionar 13,7 mil m<sup>2</sup> de ABL ao shopping.

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

## EXPANSÕES NOS SHOPPING CENTERS

**Praia de Belas:** 2 edifícios de escritórios, novo deck parking, novo cinema multiplex, e reforma do terceiro andar para inclusão de 88 novas lojas. O projeto será realizado em fases. A primeira fase foi a entrega de um edifício de escritórios, com 1,1 mil m<sup>2</sup> de ABL para varejo (não temos participação nos escritórios). A segunda fase é a entrega do cinema, com



liberação do antigo espaço do cinema no térreo para novas operações de varejo. A terceira fase é a entrega de um novo edifício de escritórios, de um deck parking e a reforma do terceiro piso para inclusão das novas lojas. A inauguração da primeira fase foi concluída em julho de 2010, com a adição de 4 novas lojas. O cinema com 3,2 mil m<sup>2</sup> de ABL foi entregue. 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.

**Galleria Shopping Center:** Duas novas lojas âncoras, quatro mega-lojas, dois restaurantes e 55 lojas satélites, totalizando 63 lojas adicionais. O projeto irá adicionar 8,2 mil m<sup>2</sup> de ABL ao shopping. Status da obra: Obras em andamento com 75% da abl comercializada.

### **Iguatemi Campinas**

A Iguatemi anunciou a expansão do Shopping Iguatemi Campinas que atingirá 107,6 mil m<sup>2</sup> de área comercial totalizando 390 lojas. Essa expansão irá adicionar 17.698 m<sup>2</sup> de ABL.



O projeto de expansão do Iguatemi Campinas consiste em utilizar uma área do estacionamento externo e uma parte do existente, para a construção de 3 pavimentos de shopping e 3 subsolos de estacionamento.

O complexo, que com a expansão estará entre os 3 maiores complexos comerciais do Brasil, ainda terá fôlego para continuar expandindo no futuro. O potencial construtivo do terreno possibilita ainda construir mais de 40 mil m<sup>2</sup> de área privativa em um entorno que está em franca expansão.



O Iguatemi Campinas é o segundo shopping mais relevante em receita total para a Companhia e o terceiro em receita por m<sup>2</sup> do nosso portfólio. O shopping foi o primeiro do país inaugurado fora de uma capital. O empreendimento tornou-se um pólo de atração para os moradores de Campinas e de outros 65 municípios vizinhos.

O Iguatemi Campinas oferece o mais completo mix de lojas em moda, tecnologia, gastronomia, lazer, casa e decoração do interior de São Paulo, proporcionando aos seus clientes conforto, segurança e solução de suas necessidades em um único lugar.



Junto com o Boulevard, o Iguatemi Campinas possui 89,9 mil m<sup>2</sup> de área bruta comercial, formando atualmente o maior complexo de compras do nosso portfólio, sendo visitado por mais de 22 milhões de clientes e mais de 4 milhões de veículos por ano.



## Dados Financeiros

A expansão do shopping terá 125 lojas e o NOI previsto para o primeiro ano de operação é de R\$ 24,1 milhões e o NOI estabilizado para o ano 4 é de R\$ 35,9 milhões. A inauguração será em março de 2014.

### Atual

Ficha técnica	
Inauguração	1981
Área do terreno (m <sup>2</sup> )	124.892
<b>Área Bruta Comercial - ABC (m<sup>2</sup>)</b>	<b>89.919</b>
Área Bruta Locável shopping - ABL (m <sup>2</sup> )	54.075
ABL Boulevard (m <sup>2</sup> )	32.066
Área Bruta Vendida / proprietária (m <sup>2</sup> )	3.778
Administração	Iguatemi
Participação Iguatemi	70,0%

Ficha comercial	
Número de lojas	265
Âncoras	12
Satélites	226
Fast Food	17
Restaurantes	9
Cinema	1
Vagas de Estacionamento	5.006

### Expansão

Ficha técnica	
Inauguração	Mar / 2014
ABL (m <sup>2</sup> )	17.698
Administração	Iguatemi
Participação Iguatemi	70,0%
TIR estimada (shopping)	15,4%
Capex (líq. de luvas)	171,2MM
NOI 1º ano	24.150
NOI estabilizado 4º ano	35.856

Ficha comercial	
Número de lojas	125
Âncoras	4
Satélites	111
Fast Food	7
Restaurantes	2
Cinema	1
Vagas de Estacionamento	496

### Projeto Completo

Ficha técnica	
Área do terreno (m <sup>2</sup> )	124.892
<b>Área Bruta Comercial - ABC (m<sup>2</sup>)</b>	<b>107.617</b>
Área Bruta Locável shopping - ABL (m <sup>2</sup> )	71.773
ABL Boulevard (m <sup>2</sup> )	32.066
Área Bruta Vendida / proprietária (m <sup>2</sup> )	3.778
Administração	Iguatemi
Participação Iguatemi	70,0%

Ficha comercial	
Número de lojas	390
Âncoras	16
Satélites	337
Fast Food	24
Restaurantes	11
Cinema	2
Vagas de Estacionamento	5.502

### Sobre a Cidade

Ao lado de São Paulo, Campinas forma a primeira e única macro-metrópole do hemisfério sul. É a maior cidade do interior Paulista, com um PIB de R\$ 31,7 bilhões em 2009, o 11º maior PIB do Brasil.



O município de Campinas e sua região abrangente totalizam mais de 3 milhões de habitantes e concentra uma média de 212 mil domicílios das classes A e B.

50 das 500 maiores empresas do mundo estão instaladas nesta região.

Devido à forte expansão da infra-estrutura e do poder aquisitivo de sua população, o município tem atraído diversos investidores. Além disso, o reaquecimento da economia e o anúncio de grandes investimentos na cidade, como a ampliação do Aeroporto de Viracopos e a implantação do trem de alta velocidade, prometem movimentar a região, criando para o Shopping Iguatemi Campinas um potencial promissor para sua expansão.

### RESUMO DAS EXPANSÕES

	Praia de Belas	Galleria	Iguatemi Campinas
Inauguração	Jan/12 (2ª fase)	Mai/12	Mar/14
ABL total (m <sup>2</sup> )	17.624 (total)	8.198	17.698
Investimento total*	R\$ 62,8 MM (total)	R\$ 30,4 MM	R\$ 171,2
% Iguatemi	37,6%	50,0%	70,0%

\*Líquido de luvas

## MERCADO DE CAPITAIS

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

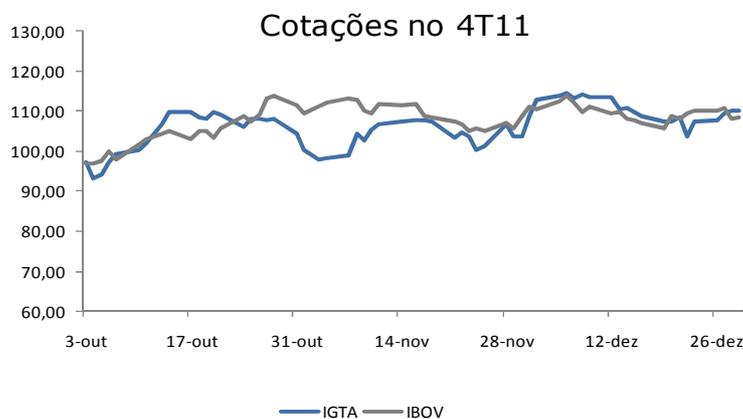
Nossos principais acionistas, bem como o free float da Companhia estão descritos no quadro abaixo.

Composição Acionária	Nº de ações (mil)	% do Total
Jereissati Participações	43.926	55,4%
La Fonte Telecom	721	0,9%
Petros	8.185	10,3%
Ações em Tesouraria	294	0,4%
Outros	26.129	33,0%
<b>Total</b>	<b>79.255</b>	<b>100,0%</b>

A ação da Iguatemi fechou o ano de 2011 cotada a R\$ 34,66, valorização de 11,31% no trimestre e desvalorização de 14,87% nos últimos doze meses.

No ano de 2012 até o dia 05 de março, a ação valorizou 20,1%.

IGTA – 4T11	
Preço Final	34,66
Maior Preço	36,78
Menor Preço	28,92
Valorização no 4T11	11,31%
Valorização em 1 ano	-14,87%
Número de Ações	79.255.489
Market Cap	2.746.995.249
Média diária de Liquidez	5.814.181



## 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 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.

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

Em 31 de dezembro de 2011, a Iguatemi possuía 256 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.

Neste trimestre o Iguatemi Porto Alegre conquistou o selo de qualidade em ambientes de interiores climatizados da Brasindoor (Sociedade Brasileira de Meio Ambiente e Controle de Qualidade do Ar de Interiores), primeiro shopping fora do estado de São Paulo a obter a certificação.

Os shoppings Iguatemi São Paulo, Iguatemi Campinas, Iguatemi São Carlos e Market Place também possuem o selo.

O padrão de qualidade "Iguatemi" busca garantir a qualidade do ar no interior dos empreendimentos, com benefícios diretos aos consumidores, além de redução de custos de manutenção e redução energética de consumo.

## **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.

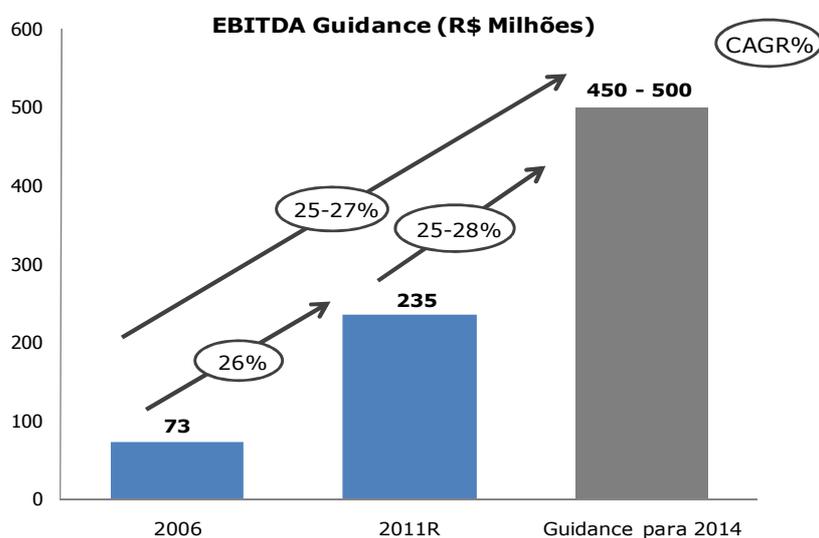
Em 2011, novamente, atingimos nosso guidance de crescimento de receita líquida, que era de 25% a 30% e também o guidance de margem EBITDA, que era de margem entre 70% a 72%.

Para 2012, acreditamos que nossa receita líquida irá crescer entre 25% e 30%, com margem EBITDA de aproximadamente 70%.

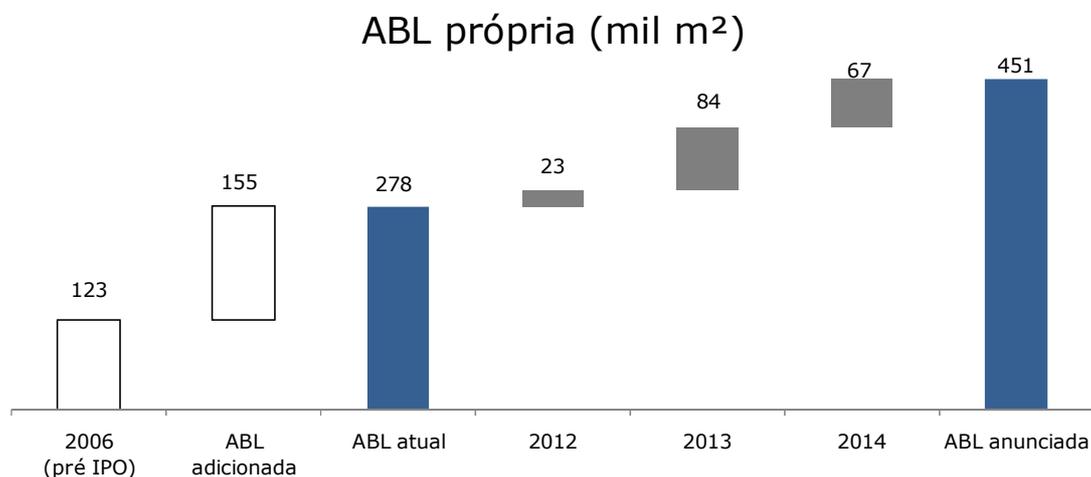
	2009		2010		2011		2012
	Guidance	Real	Guidance	Real	Guidance	Real	Guidance
<b>Receita Líquida</b>	9% a 12%	14,5%	15% a 17%	21,2%	25% a 30%	25%	25% a 30%
<b>Margem EBITDA</b>	~70%	69,7%	70% a 72%	70,1%	70% a 72%	71,3%	~70%

Nosso guidance de longo prazo é um **EBITDA entre R\$ 450 – R\$ 500 milhões de EBITDA em 2014**, com até 520 mil m<sup>2</sup> de ABL.

Isso significa que cresceremos em média, de 25% a 28% por ano, 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.



Em relação ao crescimento da ABL da empresa, desde o nosso IPO, realizado no início de 2007, mais do que dobramos o tamanho da Companhia. Hoje temos 277 mil m<sup>2</sup> de ABL própria e com os cinco projetos greenfields anunciados e as três expansões em andamento, atingiremos aproximadamente 450 mil m<sup>2</sup> de ABL própria.



\* O total de ABL já anunciado para 2014 não é o total de ABL que a Companhia espera ter em 2014. Projetos adicionais serão anunciados.

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

A Companhia e 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.

#### **Nota:**

*Os dados não financeiros, tais como ABL, vendas médias, aluguéis médios, custo de ocupação, preços médios, cotações médias, EBITDA, 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 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 13 shopping centers, que totalizam 474 mil mil m<sup>2</sup> de ABL, sendo a sua ABL própria correspondente a 277 mil m<sup>2</sup>.

A Companhia participa da administração de 11 dos seus shopping centers. Adicionalmente, a Iguatemi possui cinco shoppings em desenvolvimento no estado de São Paulo.

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

**Flávia Carvalho**

Coordenadora de RI

**Bruno Carobrez**

Analista de RI

Tel.: (11) 3137-6877

[ri@iguatemi.com.br](mailto:ri@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 RESULTADOS**
- 2 – BALANÇO PATRIMONIAL**
- 3 – FLUXO DE CAIXA**
- 4 – GLOSSÁRIO**

**1 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO**

DRE Consolidado	4T11	4T10	Var. 4T11/4T10	2011	2010	Var. 2011/2010
<b>Receita Bruta</b>	<b>106.862</b>	<b>81.474</b>	<b>31,2%</b>	<b>369.501</b>	<b>294.436</b>	<b>25,5%</b>
Deduções, impostos e contribuições	(11.631)	(8.521)	36,5%	(39.979)	(30.857)	29,6%
<b>Receita Líquida</b>	<b>95.231</b>	<b>72.953</b>	<b>30,5%</b>	<b>329.522</b>	<b>263.579</b>	<b>25,0%</b>
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	(29.883)	(19.617)	52,3%	(89.469)	(69.928)	27,9%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>65.348</b>	<b>53.336</b>	<b>22,5%</b>	<b>240.053</b>	<b>193.651</b>	<b>24,0%</b>
Despesas/Receitas Operacionais	(2.602)	(13.835)	-81,2%	(30.760)	(29.155)	5,5%
Despesas Gerais e Administrativas	(21.323)	(20.912)	2,0%	(79.354)	(61.109)	29,9%
Outras Receitas Operacionais	24.687	3.412	623,5%	62.570	33.343	87,7%
Outras Despesas Operacionais	(5.966)	3.665	-262,8%	(13.976)	(1.389)	906,2%
<b>Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos</b>	<b>62.746</b>	<b>39.501</b>	<b>58,8%</b>	<b>209.293</b>	<b>164.496</b>	<b>27,2%</b>
Resultado Financeiro	(12.400)	(1.859)	567,0%	(20.877)	8.822	-336,6%
Receitas Financeiras	24.746	16.817	47,1%	102.605	62.932	63,0%
Despesas Financeiras	(37.146)	(18.676)	98,9%	(123.482)	(54.110)	128,2%
<b>Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro</b>	<b>50.346</b>	<b>37.642</b>	<b>33,7%</b>	<b>188.416</b>	<b>173.318</b>	<b>8,7%</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	(3.574)	6.128	-158,3%	(36.421)	(21.718)	67,7%
Corrente	(4.591)	2.976	-254,3%	(28.582)	(22.251)	28,5%
Diferido	1.017	3.152	-67,7%	(7.839)	533	-1570,7%
<b>Lucro/Prejuízo do Período</b>	<b>46.772</b>	<b>43.770</b>	<b>6,9%</b>	<b>151.995</b>	<b>151.600</b>	<b>0,3%</b>
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	46.754	43.751	6,9%	151.938	151.547	0,3%
Atribuído a Sócios Não Controladores	18	19	-5,3%	57	53	7,5%

**2 – BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO**

ATIVO (R\$ mil)	31/12/2011	31/12/2010	Variação
<b>Ativo Circulante</b>	<b>837.686</b>	<b>723.472</b>	<b>15,8%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	721.488	628.246	14,8%
Contas a Receber	90.021	70.319	28,0%
Tributos a Recuperar	19.586	13.589	44,1%
Despesas Antecipadas	216	651	-66,8%
Outros Ativos Circulantes	6.375	10.667	-40,2%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>2.059.346</b>	<b>1.570.859</b>	<b>31,1%</b>
<b>Ativo Realizável a Longo Prazo</b>	<b>83.478</b>	<b>50.280</b>	<b>66,0%</b>
Contas a Receber	28.946	20.781	39,3%
Tributos Diferidos	9.535	8.822	8,1%
Créditos com Partes Relacionadas	38.641	15.603	147,7%
Outros Ativos Não Circulantes	6.356	5.074	25,3%
<b>Investimentos</b>	<b>1.846.533</b>	<b>1.400.897</b>	<b>31,8%</b>
Participações Societárias	979	924	6,0%
Propriedades para Investimento	1.845.554	1.399.973	31,8%
<b>Imobilizado</b>	<b>18.809</b>	<b>13.743</b>	<b>36,9%</b>
<b>Intangível</b>	<b>110.526</b>	<b>105.939</b>	<b>4,3%</b>
<b>Ativo Total</b>	<b>2.897.032</b>	<b>2.294.331</b>	<b>26,3%</b>

Passivo (R\$ mil)	31/12/2011	30/12/2010	Variação
<b>Passivo Circulante</b>	<b>254.506</b>	<b>145.979</b>	<b>74,3%</b>
Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.754	12.968	21,5%
Fornecedores	20.549	8.741	135,1%
Obrigações Fiscais	17.913	12.949	38,3%
Empréstimos e Financiamentos	59.185	20.840	184,0%
Debêntures	80.939	1.747	4533,0%
Outras Obrigações	60.166	88.734	-32,2%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>1.063.665</b>	<b>660.094</b>	<b>61,1%</b>
Empréstimos e Financiamentos	482.972	276.316	74,8%
Debêntures	460.799	199.488	131,0%
Passivos com Partes Relacionadas	-	40.095	-100,0%
Outros	13.512	22.640	-40,3%
Tributos Diferidos	25.342	12.218	107,4%
Provisões	20.331	66.497	-69,4%
Lucros e Receitas a Apropriar	60.709	42.840	41,7%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.578.861</b>	<b>1.488.258</b>	<b>6,1%</b>
Capital Social Realizado	823.859	823.859	0,0%
Reservas de Capital	455.148	453.818	0,3%
Reservas de Lucros	299.687	210.424	42,4%
Participação dos Acionistas Não Controladore:	167	157	6,4%
<b>Passivo Total</b>	<b>2.897.032</b>	<b>2.294.331</b>	<b>26,3%</b>

**3 – FLUXO DE CAIXA (PRO FORMA)**

Consolidado	31/12/2011	31/12/2010
<b>Caixa Líquido Atividades Operacionais</b>	<b>101.998</b>	<b>168.700</b>
<b>Caixa Gerado nas Operações</b>	<b>302.411</b>	<b>204.215</b>
Lucro Líquido do Exercício	151.995	151.600
Depreciação e Amortização	25.731	20.437
Baixa de Ativo Permanente	19	2.125
Variações Monetárias, Líquidas	99.622	37.399
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	11.390	(5.817)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	7.839	(533)
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	2.864	1.077
Provisão para Programa de Bonificação	9.351	8.533
Provisão para créditos de liq. duvidosa	2.349	(9.769)
Receitas Diferidas	(9.005)	(784)
Participação dos Acionistas Não Controladores	(57)	(53)
Provisão para desvalorização de Estoque	313	-
<b>Variações nos Ativos e Passivos</b>	<b>(82.367)</b>	<b>21.371</b>
<b>Outros</b>	<b>(118.046)</b>	<b>(56.886)</b>
<b>Caixa Líquido Atividades de Investimento</b>	<b>(479.026)</b>	<b>(283.442)</b>
<b>Caixa Líquido Atividades de Financiamento</b>	<b>470.270</b>	<b>116.727</b>
Amortização de Financiamentos	(54.458)	(16.770)
Dividendos Pagos	(53.434)	(46.774)
Captação de Empréstimos	257.874	184.794
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	327.947	-
Outros	(7.659)	(4.523)
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes</b>	<b>93.242</b>	<b>1.985</b>
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	628.246	626.261
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	721.488	628.246



#### 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.