IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

PRESS RELEASE

Receita Bruta atinge R$ 58,7 milhões no 2T09, crescimento de 15,2%, com lucro líquido de R$ 22,0 milhões, crescimento de 70%.

São Paulo, 06 de agosto de 2009 – A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (IGUATEMI) [Bovespa: IGTA3], uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do segundo trimestre de 2009 (2T09). As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas com base em números consolidados e em Reais, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil.

Teleconferência sobre os Resultados do 2T09

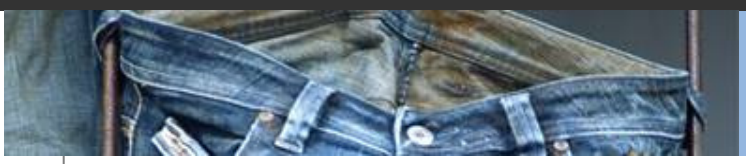
Teleconferência em Português
07 de agosto de 2009
10h00 (horário de Brasília)
09h00 (US EST)
Tel.: (11) 2188-0188
Senha: Iguatemi
Replay: (11) 2188-0188
Senha: Iguatemi

Teleconferência em Inglês
07 de agosto de 2009
11h30 (horário de Brasília)
10h30 (US EST)
Tel.: +1 (412) 858-4600
Senha: Iguatemi
Replay: +1 (412) 317-0088
Senha: 432120# - apertar 1 para iniciar

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

DESTAQUES DO 2T09

- A receita bruta da Iguatemi cresceu 15,2% e atingiu R$ 58,7 milhões.
- Crescimento do lucro líquido de 70% em relação ao mesmo trimestre do ano passado, atingindo R$ 22,0 milhões, margem líquida de 42,1%.
- Crescimento de aluguéis mesmas lojas e aluguéis mesma área de 8,3% e 8,4%, crescimento acima da inflação.
- Inauguração da expansão do Iguatemi Caxias. A obra adicionou 17.229 m² de ABL ao shopping, contribuindo com incremento de 1.447 m² de ABL própria no portfólio da Iguatemi
- Retomada das obras do Iguatemi São Paulo e do JK Iguatemi.
- Comercialização do Iguatemi Brasília e Iguatemi Alphaville em níveis avançados, atingindo 90% e 45% da ABL total, respectivamente.
- NOI dos shoppings (100%) atingiu margem de 89,3%, crescimento de 2,3 p.p. em comparação ao 2T08.



VISÃO GERAL

O segundo trimestre foi marcado pela retomada das vendas e melhoria da situação do varejo em geral. As datas comemorativas do trimestre, como páscoa, dia dos namorados e especialmente dia das mães, apresentaram vendas expressivas.

Segmentos como âncoras e joalherias que vinham sofrendo com vendas menores, principalmente por causa da restrição de crédito e diminuição do consumo, tiveram uma melhora significativa. Os setores de refeição e entretenimento continuam com crescimentos expressivos e atrelados ao crescimento das vendas de lojas de moda, assim percebemos uma retomada consistente das vendas neste trimestre.

A campanha corporativa de dia das mães, em parceria com a Visa, na qual o valor gasto poderia ser trocado por uma bolsa com estampa exclusiva, foi um sucesso e, aproximadamente, 100 mil bolsas foram trocadas.

Durante o trimestre conseguimos mais uma vez reajustes reais nos contratos de aluguéis superiores à inflação do período. Os indicadores de aluguéis mesmas lojas e aluguéis mesma área apresentaram crescimento de 8,3% e 8,4%, respectivamente.

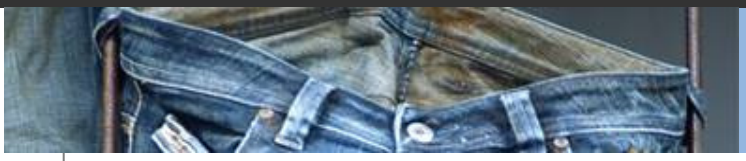
Outro ponto importante foi a inauguração da expansão do Iguatemi Caxias no final de abril. A obra adicionou 17.229 m² de ABL ao shopping, contribuindo com incremento de 1.447 m² de ABL própria no portfólio da Iguatemi.

Seguindo ainda nossa estratégia de crescimento, após obtenção de liminar, retomamos a obra no Iguatemi São Paulo, que irá adicionar aproximadamente 600 vagas de estacionamento ao shopping, além de 3 andares de escritório. A nova torre também contemplará dois novos restaurantes, adicionando 3.060 m² de ABL.

Também conseguimos alvará de construção para o JK Iguatemi, que antes estava limitado à construção dos subsolos.

Nossos shoppings continuaram a fazer promoções e campanhas para aumentar o fluxo de clientes e fidelizar os mesmos, como exemplo podemos citar a Campanha do Dia dos Namorados do Iguatemi Campinas e do Galleria, promoção de cinema e evento de patinação artística no Iguatemi Rio, exposição de Cafés do Brasil no Iguatemi São Carlos, entre outros.

Adicionalmente, em junho aconteceu mais uma edição do São Paulo Fashion Week, onde a Iguatemi mais uma vez foi patrocinadora sediando alguns desfiles, mostrando que está sempre presente nos principais eventos de moda do país.

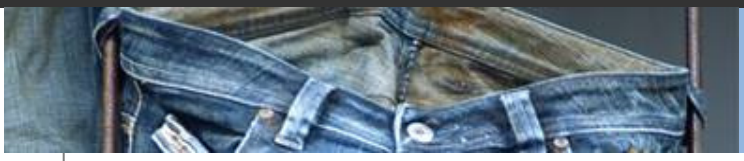


PRINCIPAIS INDICADORES

Indicadores de Performance	2T09	2T08	2T09/2T08
ABL Total (m²)	397.459	376.748	5,5%
ABL Própria (m²)	214.789	205.995	4,3%
ABL Própria Média Shopping	185.709	176.893	5,0%
ABL Própria Média Total	214.789	205.912	4,3%
Total Shoppings	11	11	-
Vendas Totais (R$ mil)	1.284.211	1.235.646	3,9%
Vendas mesmas lojas por m² (R$ / m²) mês	1.225	1.221	0,3%
Vendas mesma área (R$ / m²) mês	1.113	1.079	3,2%
Aluguéis mesmas lojas (R$ / m²) mês	78,4	72,4	8,3%
Aluguéis mesma área (R$ / m²) mês	71,9	66,3	8,4%
Custo de Ocupação como % das vendas	11,4%	10,4%	1,0p.p.
Taxa de Ocupação	95,8%	96,5%	-0,7p.p.
Inadimplência	4,6%	5,3%	-0,7p.p.
NOI (R$ / m²) mês	69,6	67,9	2,5%
EBITDA[1] (R$ / m²) mês	54,0	47,9	12,8%
FFO (R$ / m²) mês	45,5	35,1	29,7%

Indicadores Financeiros	2T09	2T08	2T09/2T08
Receita Bruta (R$ milhões)	58.749	50.977	15,2%
Receita Líquida (R$ milhões)	52.243	45.186	15,6%
NOI (R$ milhões)	44.846	41.948	6,9%
Margem NOI	85,2%	90,8%	-5,6 p.p.
EBITDA (R$ milhões)	34.792	29.575	17,6%
Margem EBITDA ajustada	66,6%	65,5%	1,1 p.p.
FFO (R$ milhões)	29.305	21.660	35,3%
Lucro Líquido	22.017	12.954	70,0%
Depreciação e Amortização (R$)	7.288	8.706	-16,3%

**A DRE de 2008 foi reclassificada para atender as mudanças contábeis impostas pela Lei 11.638. O impacto ocorreu no Custo e Despesa de Pessoal no valor de – R$ 539 mil (provisão do stock option) e na despesa financeira no valor de R$ 1.056 mil (ajuste de valor presente dos ativos e passivos financeiros). Além disso, outras despesas não operacionais foram reclassificadas como despesas operacionais. Sem contemplar essas mudanças, o EBITDA do 2T08 seria de R$ 31,4 milhões e o lucro líquido de R$ 12,4 milhões.*



PORTFOLIO IGUATEMI

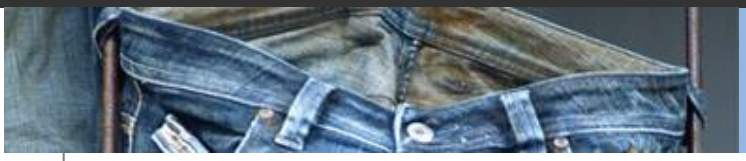
Shopping Center	Particip. Iguatemi	ABL total* (m²)	ABL Iguatemi	Qtde. Lojas	Qtde. Vagas Estacion.
Iguatemi São Paulo	50,5%	39.799	20.098	300	1.805
Market Place	100,0%	26.139	26.139	157	2.047
Iguatemi Campinas	65,0%	54.736	35.578	256	3.980
Power Center[1]	77,0%	29.176	22.466	4	-
Iguatemi São Carlos	45,0%	19.022	8.560	74	922
Iguatemi Rio de Janeiro	60,7%	25.978	15.756	199	1.342
Praia de Belas	37,5%	27.822	10.444	186	1.519
Galleria	50,0%	23.948	11.974	132	1.996
Iguatemi Porto Alegre	36,0%	39.302	14.149	268	2.462
Iguatemi Florianópolis	30,0%	20.169	6.051	158	918
Iguatemi Caxias	8,4%	30.982	2.603	129	1.786
Esplanada	29,7%	27.628	8.214	162	1.950
Área proprietária[2]	100,0%	3.678	3.678	1	-
Subtotal varejo	***50,4%***	***368.379***	***185.709***	***2.026***	***20.727***
Market Place torre I	100,0%	15.685	15.685		
Market Place torre II	100,0%	13.395	13.395		
Subtotal comercial	***100,0%***	***29.080***	***29.080***		
Total	***54,0%***	***397.459***	***214.789***		

** Não inclui a área dos lojistas proprietários*
[1] Power Center localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.
[2] Área de propriedade da Iguatemi no Esplanada, detida através de subsidiária.

DESEMPENHO OPERACIONAL

Shopping Center*	Receita 2T09	NOI 2T09	Mg. %	Receita 2T08	NOI 2T08	Mg. %
Iguatemi São Paulo	27.978	26.560	94,9%	26.504	23.563	88,9%
Market Place	7.437	6.059	81,5%	6.272	5.032	80,2%
TorreI	2.906	2.894	99,6%	2.610	2.584	99,0%
TorreII	2.422	2.419	99,9%	1.841	1.580	85,8%
Iguatemi Campinas	13.831	13.175	95,3%	13.060	11.628	89,0%
Iguatemi SãoCarlos	1.043	575	55,1%	983	600	61,1%
Iguatemi Rio de Janeiro	4.417	3.274	74,1%	4.087	3.178	77,8%
Praia de Belas	7.519	5.594	74,4%	8.066	6.922	85,8%
Galleria	2.200	1.651	75,1%	2.027	1.404	69,3%
Iguatemi Porto Alegre	15.810	13.603	86,0%	13.165	12.426	94,4%
Iguatemi Florianópolis	4.738	4.415	93,2%	4.175	3.575	85,6%
Iguatemi Caxias	2.692	2.449	91,0%	2.095	1.701	81,2%
Esplanada	6.828	6.430	94,2%	5.668	4.598	81,1%
Total	**99.820**	**89.098**	**89,3%**	**90.552**	**78.791**	**87,0%**

** Considera o resultado 100% do shopping.*



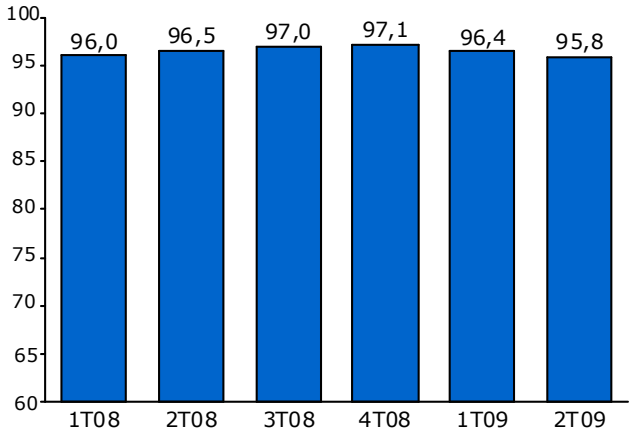
O segundo trimestre foi marcado pela retomada das vendas e aumento no fluxo de clientes nos shoppings em relação ao início do ano. Mais uma vez conseguimos implementar aumento real nos reajustes dos contratos de aluguéis renegociados durante o trimestre.

Os aluguéis mesma loja e mesma área cresceram 8,3% e 8,4%, valor que supera a inflação média do período de aproximadamente 5,0% (IPCA).

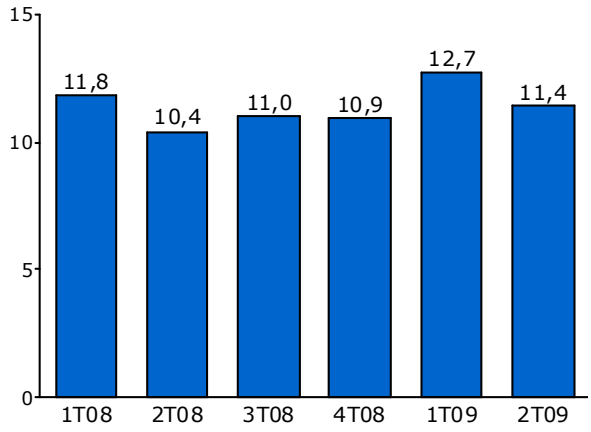
As vendas mesmas lojas cresceram 0,3%, reflexo principalmente do cenário competitivo de nossos shoppings em Porto Alegre. Mesmo assim, o indicador de vendas mesmas áreas apresentou crescimento de 3,2%, refletindo as melhorias no mix.

As vendas totais do portfólio cresceram 3,9% no 2T09 e atingiram R$ 1.284 milhões. O crescimento das vendas foi inferior ao crescimento da ABL, pois parte da área da expansão do Iguatemi Caxias, apesar de já ter sido comercializada, ainda não entrou em operação. Vale destacar o crescimento das vendas no mês de junho de 6,9%, reforçando a retomada da economia.

Taxa de ocupação



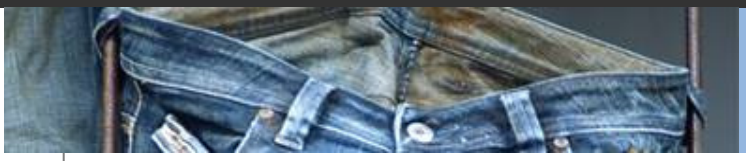
Custo de ocupação



A taxa de ocupação atingiu 95,8%, 0,7 ponto percentual abaixo da taxa do 2T08. A diminuição da taxa de ocupação é decorrente da recompra de pontos que serão utilizadas para futuras expansões, com destaque para o ponto do antigo cinema no Iguatemi São Paulo e no Market Place, que juntos totalizam aproximadamente 2,5 mil m² de ABL e que estão em reforma para remodelagem e satelitização.

O custo de ocupação no 2T09 atingiu 11,4%, decréscimo de 1,3 ponto percentual em relação ao primeiro trimestre do ano, decorrente das maiores vendas e da nossa redução dos custos condominiais.

A inadimplência continua caindo e neste trimestre foi de 4,6%, 0,7 ponto percentual inferior ao mesmo período do ano passado e também 0,7 ponto percentual inferior ao primeiro trimestre de 2009.



DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

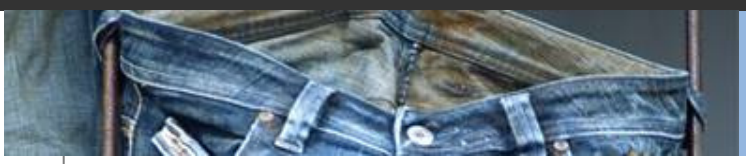
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (R$ mil)				A.V.	
	2T09	2T08*	Var.	2T09	2T08
Receita Bruta	**58.749**	**50.977**	**15,2%**	**112,5%**	**112,8%**
Deduções, impostos e contribuições	(6.506)	(5.791)	12,3%	-12,5%	-12,8%
Receita Líquida	**52.243**	**45.186**	**15,6%**	**100,0%**	**100,0%**
Custos dos aluguéis e serviços	(18.456)	(13.538)	36,3%	-35,3%	-30,0%
Lucro Bruto	**33.787**	**31.648**	**6,8%**	**64,7%**	**70,0%**
Despesas administrativas	(8.787)	(7.093)	23,9%	-16,8%	-15,7%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	2.504	(3.686)	-167,9%	4,8%	-8,2%
Resultado Operacional	**27.504**	**20.869**	**31,8%**	**52,6%**	**46,2%**
Receitas Financeiras	9.561	10.700	-10,6%	18,3%	23,7%
Despesas Financeiras	(9.130)	(13.596)	-32,8%	-17,5%	-30,1%
Equivalência Patrimonial	-	(72)	-	-	-
Lucro antes da tributação e dos itens extras	**27.935**	**17.901**	**56,1%**	**53,5%**	**39,6%**
Imposto de renda e contribuição social	(5.908)	(4.947)	19,4%	-11,3%	-10,9%
Participação dos minoritários	(10)	-	-	0,0%	-
Lucro líquido	**22.017**	**12.954**	**70,0%**	**42,1%**	**28,7%**
EBITDA	**34.792**	**29.575**	**17,6%**	**66,6%**	**65,5%**
FFO	**29.305**	**21.660**	**35,3%**	**56,1%**	**47,9%**

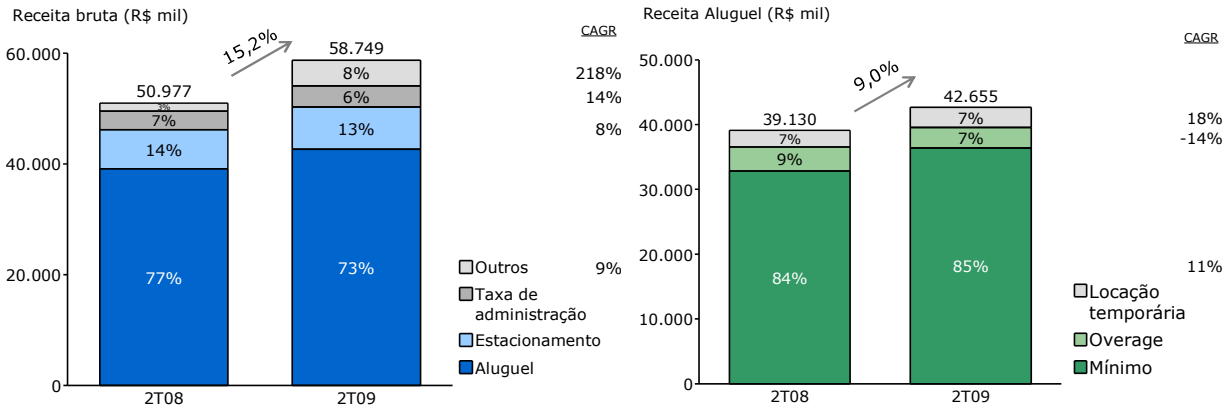
**A DRE de 2008 foi reclassificada para atender as mudanças contábeis impostas pela Lei 11.638. O impacto ocorreu no Custo e Despesa de Pessoal no valor de – R$ 539 mil (provisão do stock option) e na despesa financeira no valor de R$ 1.056 mil (ajuste de valor presente dos ativos e passivos financeiros). Além disso, outras despesas não operacionais foram reclassificadas como despesas operacionais. Sem contemplar essas mudanças, o EBITDA do 2T08 foi de R$ 31,4 milhões e o lucro líquido de R$ 12,4 milhões.*

RECEITA BRUTA

A receita bruta da Iguatemi no 2T09 foi de R$ 58,7 milhões, crescimento de 15,2% em relação ao mesmo trimestre de 2008. Esse crescimento é explicado, principalmente, pelo reajuste de aluguéis mesma área de 8,4%, além do crescimento em outras receitas, taxa de administração e locação temporária.

A partir deste trimestre, a base comparativa com o trimestre do ano anterior, é basicamente a mesma, já que a aquisição integral do Complexo Market Place foi feita no início de abril de 2008 e consolidada integralmente no 2T08.





A receita de aluguel, composta por aluguel mínimo, overage e locações temporárias, foi responsável por 72,6% da receita bruta no trimestre, crescimento de 9% sobre o mesmo trimestre do ano anterior, ou de R$ 3,5 milhões. A redução da receita de aluguel como percentual da receita bruta é decorrente principalmente do aumento de corretagens.

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

- Aumento de 3,8% da ABL própria média em decorrência da expansão do Iguatemi Porto Alegre no 4T08 e da inauguração da expansão do Iguatemi Caxias no final de abril de 2009;
- Aumento do aluguel mínimo, devido ao reajuste contratual no aluguel, resultando no crescimento do aluguel mesma área em 8,4%;
- Crescimento das locações temporárias (quiosques e mídia) em 18,3%.

Esse crescimento compensou a diminuição da receita de aluguel percentual (overage), que caiu 14,0% em decorrência principalmente do reajuste do aluguel mínimo.

A receita de estacionamento cresceu 8,3%, causada principalmente pelo aumento do ticket médio de aproximadamente 10,0%.

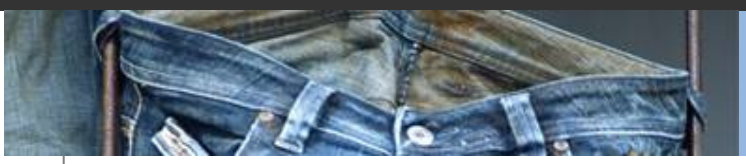
A taxa de administração subiu 14,4%, reflexo do aumento das receitas administradas, que é base de cálculo para recebimento da taxa de administração. O crescimento de outras receitas deve-se principalmente à receita de corretagem.

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

No 2T09 os impostos e descontos atingiram R$ 6,5 milhões (12,5% da receita líquida), crescimento de 12,3%.

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida no segundo trimestre de 2009 foi de R$ 52,2 milhões, crescimento de 15,6% sobre o mesmo trimestre de 2008.



CUSTOS E DESPESAS

	Custo 2T09	Despesa 2T09	Total 2T09	Custo 2T08	Despesa 2T08	Total 2T08	% Acum.
Depreciação e amortização	6.293	995	7.288	6.158	149	6.307	15,5%
Pessoal	3.462	4.555	8.017	2.347	3.856	6.203	29,2%
Serviços de terceiros	2.069	1.344	3.412	521	1.467	1.988	71,6%
Aluguel e condomínio	-	428	428	19	425	444	-3,6%
Estacionamento	2.694	-	2.694	1.892	23	1.915	40,7%
Fundo de promoção	959	-	959	1.064	-	1.064	-9,9%
Impostos, taxas e despesas legais	373	659	1.032	94	240	334	209,1%
Outros	2.607	806	3.413	1.443	933	2.376	43,6%
Total	**18.456**	**8.787**	**27.243**	**13.538**	**7.093**	**20.631**	**32,0%**

Os custos e despesas somaram R$ 27,2 milhões no 2T09, aumento de 32,0% em comparação ao mesmo período de 2008. A variação total é explicada pelos seguintes itens:

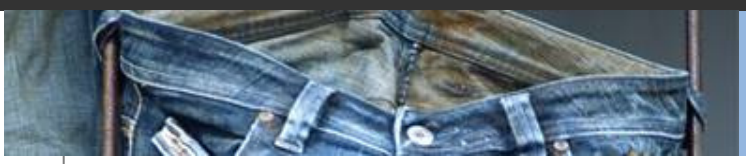
- Aumento da depreciação e amortização, em virtude do crescimento de 3,9% da ABL própria;
- Aumento dos custos e despesas de pessoal, em decorrência principalmente do crescimento de 17,0% do quadro de colaboradores, pelo reajuste de 5,8% dos salários por causa do Acordo Coletivo e também pelo pagamento de bônus no valor de R$ 0,9 milhão superior ao ano passado;
- O aumento dos serviços de terceiros decorre principalmente dos maiores gastos de corretagem no trimestre;

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro líquido da Iguatemi no 2T09 foi de R$ 0,4 milhão positivo, ante despesa líquida de R$ 2,9 milhões no 2T08. A despesa financeira no 2T08 foi reclassificada para atender a nova lei contábil, ajustando a valor presente os ativos e passivos financeiros O valor do ajuste foi de R$ 1,1 milhão positivo.

O resultado positivo deve-se à redução da despesa financeira, decorrente principalmente da queda dos juros passivos da nossa dívida atrelada ao CDI.

Resultado Financeiro Líquido (R$ mil)	2T09	2T08	Var
Total Receitas Financeiras	9.561	10.700	-10,6%
Total Despesas Financeiras	(9.130)	(13.596)	-32,8%
Receita/Despesa Financeira Líquida	**431**	**(2.896)**	**-**



IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

As despesas com imposto de renda e contribuição social somaram R$ 5,9 milhões no 2T09, em comparação com despesa de R$ 4,9 milhões no mesmo período de 2008. A taxa efetiva de imposto no período foi 21,1%.

LUCRO LÍQUIDO

O lucro líquido da companhia no 2T09 foi de R$ 22,0 milhões, crescimento de 70,0% em relação ao 2T08, com margem líquida de 42,1%. As principais causas para o crescimento do lucro foram:

- Crescimento da receita bruta em 15,2%, conforme explicado anteriormente, parcialmente compensado pelo aumento dos custos, resultando em um crescimento do lucro bruto em 6,8%;
- Outras receitas operacionais atingiram R$ 2,5 milhões no 2T09, sendo que no 2T08 essa rubrica foi negativa em R$ 3,7 milhões. A receita neste trimestre é explicada principalmente pela revenda de pontos comerciais e reversão de provisões.
- Receita financeira líquida no trimestre atual contra despesa financeira de R$ 2,9 milhões no 2T08.

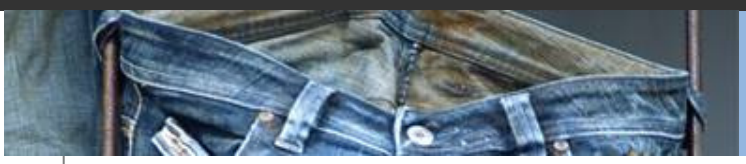
EBITDA

Em R$ mil	2T09	2T08	Var. %
Receita líquida	**52.243**	**45.186**	**15,6%**
Lucro antes da tributação	**27.935**	**17.901**	**56,1%**
(+) Depreciação e Amortização	7.288	8.706	-16,3%
(+) Despesas financeiras	9.130	13.596	-32,8%
(-) Receitas financeiras	(9.561)	(10.700)	-10,6%
(+) Equivalência patrimonial	-	72	-
EBITDA	**34.792**	**29.575**	**17,6%**
Margem	**66,6%**	**65,5%**	**1,1 p.p.**

O EBITDA do 2T09 atingiu R$ 34,8 milhões, 17,6% superior ao resultado do 2T08. A margem foi de 66,6%. O EBITDA de 2008 foi reclassificado devido à provisão de stock option e da contabilização de receitas não operacionais como operacionais, de acordo com a lei 11.638/07. Sem os ajustes, o EBITDA do 2T08 seria de R$ 31,5, conforme divulgado no ano anterior.

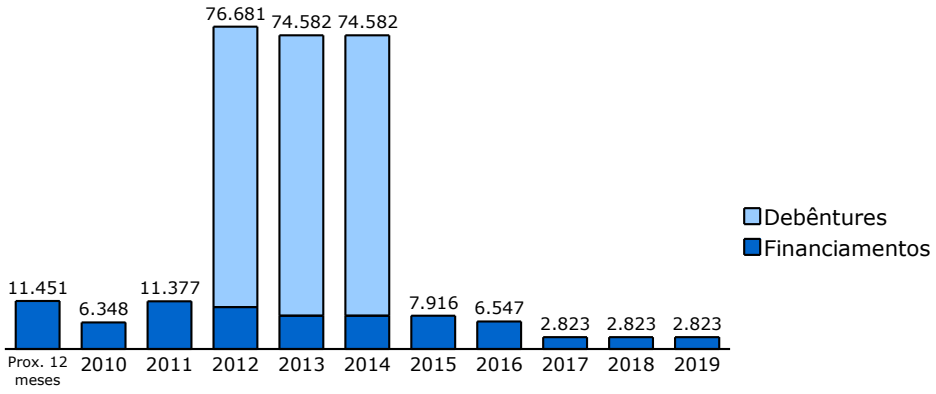
ENDIVIDAMENTO

O endividamento bruto da Iguatemi encerrou o segundo trimestre de 2009 no montante de R$ 277,8 milhões, em comparação a R$ 260,9 milhões em 2008. A posição de caixa no final de junho era de R$ 204,3 milhões, resultando em uma posição de dívida líquida de R$ 73,5 milhões. O prazo médio da nossa dívida é de 4 anos, com custo médio de 107,6% do CDI.



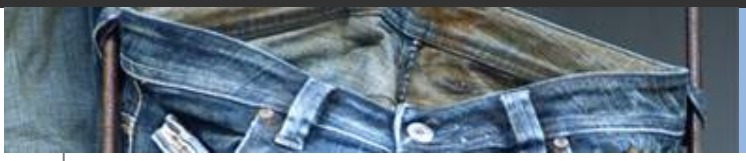
No final de junho, a Companhia assinou mais um financiamento (crédito imobiliário) com o ABN no valor de R$ 45 milhões para o Iguatemi Brasília e repactuou o custo da dívida anterior que era de TR + 13,0% para TR + 12,0% a.a.

	Moeda	Encargos	2T09	1T09
BNDES	R$	TJLP + 4,40% a.a.	4.336	4.899
BNDES	R$	TJLP + 2,3% a.a. + 0,55%	8.395	9.019
			12.731	**13.918**
ABN AMRO Real	R$	99% do CDI	5.522	5.694
ABN AMRO Real	R$	TR + 9,52% a.a.	16.817	17.501
ABN AMRO Real	R$	TR + 9,51% a.a.	14.484	14.967
ABN AMRO Real	R$	TR + 12,0% a.a.	26.858	-
Debêntures	R$	110% do CDI	201.373	208.793
			265.054	**246.955**
Circulante			*14.082*	*18.789*
Não circulante			*263.703*	*242.084*
Dívida total			**(277.785)**	**(260.873)**
Disponibilidades			*204.274*	*245.218*
Caixa (dívida) líquido(a)			**(73.511)**	**(15.655)**



INVESTIMENTOS

No segundo trimestre de 2009 foram investidos R$ 24,3 milhões nos projetos greenfields da Iguatemi. O Iguatemi Brasília, nosso projeto mais avançado em termos de construção, foi o que mais consumiu recursos e, encontra-se em fase de acabamento. Devido ao novo cronograma de inauguração e construção dos projetos, revisamos o nosso fluxo de desembolso, conforme a tabela abaixo. É importante ressaltar que parte do investimento esperado para 2009 será realizado em 2010, o que trará uma folga adicional para o nosso fluxo de caixa.



Shopping Center	Realiz. Até 1T09	Realiz. 2T09	2S09e	2010e	2011e	Total 2009-2011	Total Greenfields
JK	28,1	0,3	3,7	47,3	43,4	**101,8**	**122,7**
Alphaville	21,1	5,6	11,3	142,7	-	**167,8**	**180,7**
Brasília	51,6	17,3	32,6	15,0	-	**82,9**	**116,5**
Ribeirão Preto	0,8	0,4	-	4,5	117,4	**122,3**	**123,1**
Jundiaí	1,1	0,7	-	9,7	100,8	**111,5**	**112,3**
Total	**102,7**	**24,3**	**47,5**	**219,2**	**261,5**	**586,2**	**655,2**

GREENFIELDS

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

Iguatemi Brasília: o shopping segue na fase final de construção e acabamento, contando com 90% da ABL locada, com importantes marcas internacionais confirmados, além dos principais lojistas nacionais.

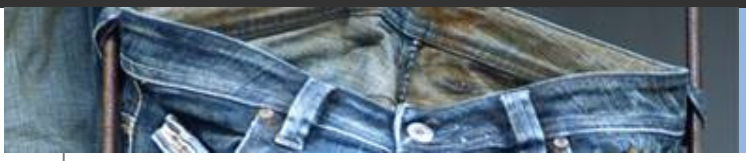
Iguatemi Alphaville: o shopping segue em fase de fundação, pois durante as obras foram encontradas muitas rochas no terreno o que atrasou a construção, por isso postergamos a inauguração do shopping para outubro de 2010. O shopping já conta com 45% da área comercializada.

JK Iguatemi: neste trimestre, obtivemos o alvará de construção para continuar a obra do shopping center JK Iguatemi e das outras duas torres.

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

	Brasília	Alphaville	JK	Jundiaí	Ribeirão
Inauguração	Mar/10	Out/10	Mar/11	2011	2011
ABL (m²)	32.700	31.930	32.576	30.000	32.500
Investimento total	R$ 182 MM	R$ 180,8 MM	R$ 186,6 MM	R$ 112,2 MM	R$ 123 MM
Lojas	200	188	240	213	200
NOI 1º ano	R$ 31 MM	R$ 24,3 MM	R$ 31 MM	R$ 19,2 MM	R$ 14,8 MM
NOI/m² (mês)	R$ 74,10	R$ 59,8	R$ 61,40	R$ 50,0	R$ 35,6
% Iguatemi	64%	78%	50%	79%	88%
TIR[1] estimada	16,9%	18%	21,6%	21,5%	15,8%
Outros sócios	36%	22%	50%	21%	12%

[1] Real e desalavancada



EXPANSÕES NOS SHOPPING CENTERS

A Iguatemi ainda possui duas expansões em andamento, que têm como objetivo reforçar os shoppings e aumentar seu magnetismo, pela criação de espaço em um empreendimento que já está estabelecido e com fluxo, assim como pela oportunidade de reposicionamento. As duas expansões vão adicionar 10,3 mil m² de ABL própria ao portfólio da Iguatemi.
Abaixo detalhamos as expansões com o valor do investimento já ajustado à participação da Iguatemi.

Iguatemi São Paulo

Expansão: 7.300 m²
Investimento: R$ 29,5 milhões
Conclusão: Julho de 2010
Detalhes: Novo edifício de 14 andares, sendo 4 de escritórios e os demais de estacionamento (3 subsolos). No térreo teremos 2 novos restaurantes.

Status: A construção encontra-se no segundo pavimento.

Praia de Belas

Expansão: 17.624 m²
Investimento: R$ 23,6 milhões
Término: julho de 2010

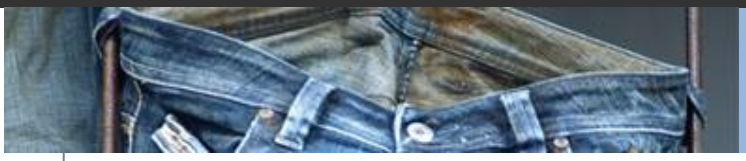
Detalhes: 2 novos edifícios de escritório. Novo estacionamento com 1.800 vagas adicionais, 8 salas de cinema multiplex e 88 novas lojas.

Status: A torre comercial encontra-se com a construção em andamento e as obras estão no 12º andar. A previsão de inauguração da torre e da ABL comercial (1.200 m²) é início de julho de 2010 e o restante do projeto para o final de 2010.

FLUXO DE CAIXA

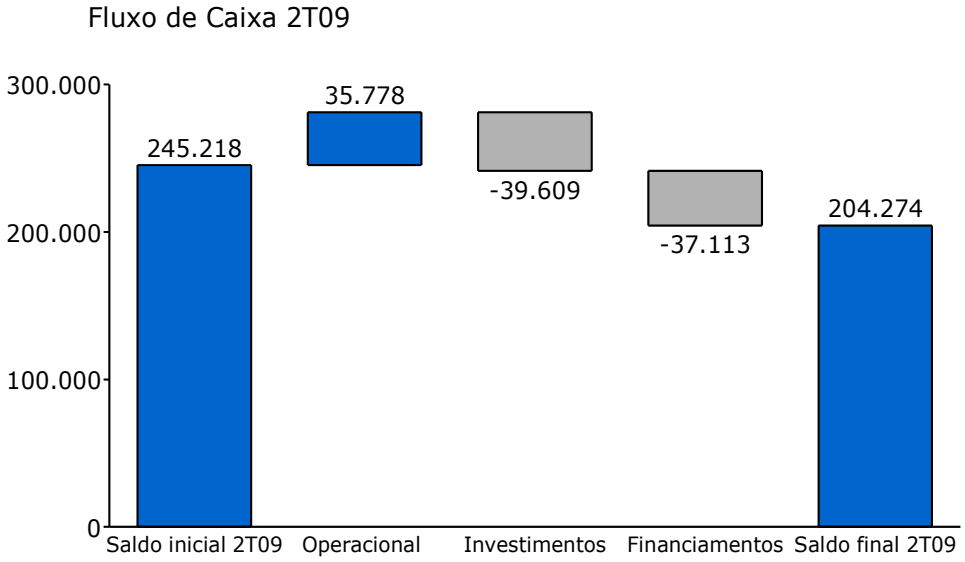
O fluxo de caixa da Iguatemi apresentou redução de R$ 40,9 milhões no segundo trimestre de 2009. Dentre as principais variações destacamos:

- Aumento do resultado operacional de R$ 35,8 milhões, condizente com nossa geração de caixa;
- Redução de R$ 39,6 milhões em investimento, dos quais R$ 24,3 milhões foram destinados ao pagamento dos greenfields, R$ 0,1 milhão foram gastos com as



expansões, R$ 2,7 milhões gastos com aquisições passadas, e o restante com imobilizado.

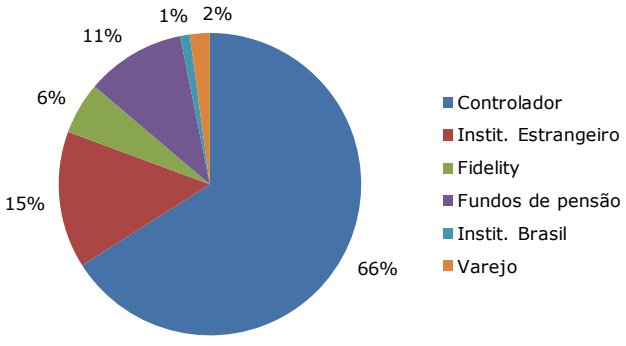
- A redução de R$ 37,1 milhões em financiamentos é referente à amortização de empréstimos e financiamentos e pagamento de dividendos, parcialmente compensados pela entrada de caixa do financiamento de Brasília com o ABN.

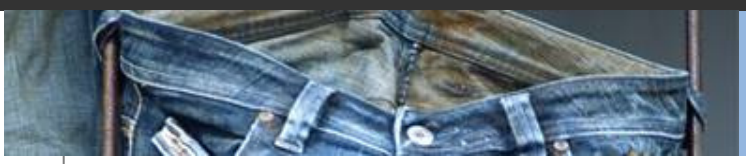


MERCADO DE CAPITAIS

Neste trimestre, conseguimos mais duas importantes coberturas para a Iguatemi. A Brascan soltou relatório em junho, com recomendação de *"Outperform", assim como* o Credit Suisse também com recomendação de *"Outperform". Para maiores informações sobre a lista de coberturas da empresa, acesse www.iguatemi.com.br/ri*.

As ações da Iguatemi apresentaram valorização de 34,5% no trimestre e a composição acionária segue conforme o gráfico:





ESTRATÉGIA E GUIDANCE

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

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

- **Crescimento da receita líquida em 2009 de 9 a 12%** sobre a receita de 2008;

- Margem EBITDA de aproximadamente 70%, diminuição por causa do aumento dos gastos com pessoal, em decorrência dos greenfields, já que antes da inauguração dos novos projetos, já estamos treinando a equipe que irá administrar o shopping e só após a inauguração esse custo ficará alocado nos empreendimentos, como condomínio.

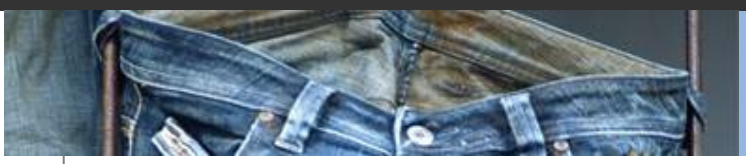
Pela nova política de dividendos, a Iguatemi se compromete a pagar pelos próximos dois anos, no mínimo 50% do lucro como dividendos e/ou Juros sobre Capital Próprio (JCP).

Em relação ao crescimento da ABL da empresa, terminamos o 2T09 com 214,8 mil m² de ABL própria, 11 shoppings em operação e 5 projetos em desenvolvimento. A Iguatemi terá em 2013, 400 mil m² de ABL própria.

*** ------ ***

Nota:

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



Sobre a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (Iguatemi) é uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers no Brasil. Suas atividades englobam a concepção, o planejamento, o desenvolvimento e a administração de shopping centers regionais e complexos de uso misto.

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

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

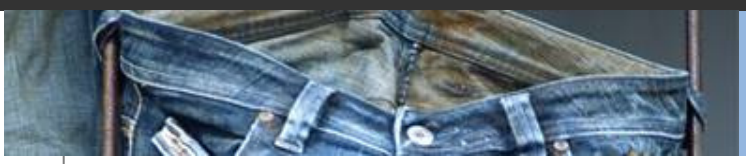
A empresa possui estratégia de atuação bem definida, que permeia os seus 30 anos de atividades. Seus empreendimentos focam as classes A e B da região Sul e Sudeste e também em Brasília, pois acreditamos que é essencial ser dominante nas regiões mais adensadas do Brasil e com maior renda disponível.

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

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

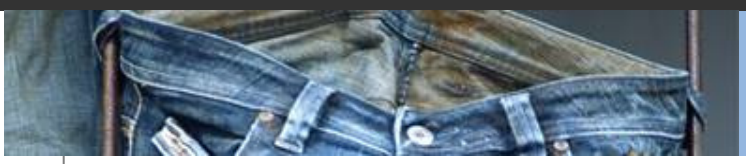
ANEXOS

1- Demonstrações Financeiras Consolidadas 2T09
2- Demonstrações Financeiras Consolidadas 1T09 - reapresentação
3 - Balanço Patrimonial
4 - Fluxo de Caixa
5 – Glossário



1 - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

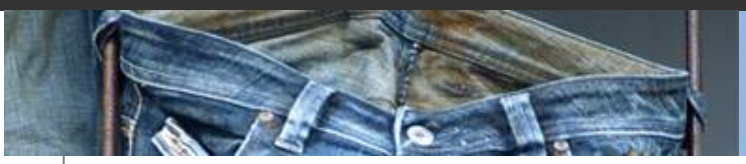
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (R$ mil)			
	2T09	2T08	2T09/2T08
RECEITA BRUTA	**58.749**	**50.977**	**15,2%**
Deduções, impostos e contribuições	(6.506)	(5.791)	12,3%
RECEITA LÍQUIDA	**52.243**	**45.186**	**15,6%**
Custos dos aluguéis e serviços	(18.456)	(13.538)	36,3%
LUCRO BRUTO	**33.787**	**31.648**	**6,8%**
Despesas administrativas	(8.787)	(7.093)	23,9%
Receitas Financeiras	9.561	10.700	-10,6%
Despesas Financeiras	(9.130)	(13.596)	-32,8%
Equivalência patrimonial	-	(72)	-
Outras despesas operacionais líquidas	2.504	(3.686)	-167,9%
LUCRO ANTES DA TRIBUTAÇÃO E DOS ITENS EXTRAS	**27.935**	**17.901**	**56,1%**
Imposto de renda e contribuição social	(5.908)	(4.947)	**19,4%**
Participação dos minoritários	(10)	-	**-**
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO)	**22.017**	**12.954**	**70,0%**
EBITDA	**34.792**	**29.575**	**17,6%**



2 - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS 1T09 – REAPRESENTAÇÃO*

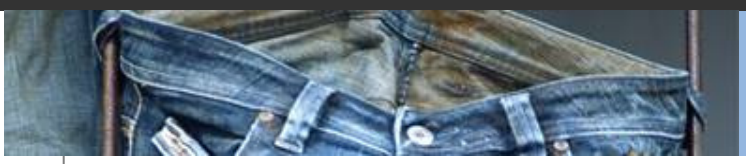
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (R$ mil)			
	1T09	1T08	%
RECEITA BRUTA	**53.556**	**40.611**	**31,9%**
Deduções, impostos e contribuições	-5.993	-4.583	30,8%
RECEITA LÍQUIDA	**47.563**	**36.028**	**32,0%**
Custos dos aluguéis e serviços	-16.253	-12.568	29,3%
LUCRO BRUTO	**31.310**	**23.460**	**33,5%**
Despesas administrativas	-7.939	-6.573	20,8%
Receitas Financeiras	10.089	14.311	-29,5%
Despesas Financeiras	-10.866	-9.537	13,9%
Outras despesas operacionais líquidas	-787	-3.620	-78,3%
LUCRO ANTES DA TRIBUTAÇÃO E DOS ITENS EXTRAS	**21.807**	**18.041**	**20,9%**
Imposto de renda e contribuição social	-5.359	-4.508	18,9%
Participação dos minoritários	-9	0	
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO)	**16.439**	**13.533**	**21,5%**
EBITDA	**30.767**	**24.235**	**27,0%**

* Para melhor comparabilidade dos números, a DRE do primeiro trimestre de 2009 foi reclassificada entre as linhas de custo e resultado financeiro.



3 - BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO – Ativo

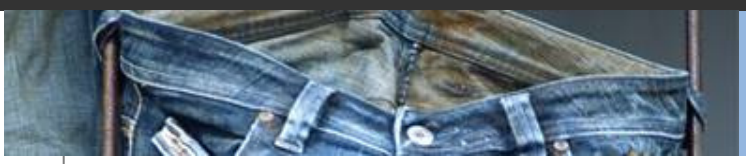
ATIVO	30/06/09	31/03/09
CIRCULANTE	**265.122**	**301.392**
Disponibilidades	204.274	245.218
Contas a receber	34.195	33.364
Impostos a recuperar e créditos tributários	7.316	6.846
Empréstimos a receber	1.048	936
Outros créditos	16.068	12.151
Despesas pagas antecipadamente	1.470	2.217
Estoques	751	660
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	**69.124**	**69.181**
Contas a receber	3.969	3.403
Impostos a recuperar e créditos tributários	8.604	8.355
Créditos com partes relacionadas	21.064	22.902
Empréstimos a receber	3.858	1.275
Desapropriações a receber	1.330	1.851
Depósitos judiciais	5.477	5.033
Outros créditos	24.822	26.362
PERMANENTE	**1.142.358**	**1.111.632**
Investimentos	1.551	2.570
Imobilizado	1.052.638	1.020.893
Intangível	88.169	88.169
TOTAL DO ATIVO	**1.476.604**	**1.482.205**



3- BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO - Passivo

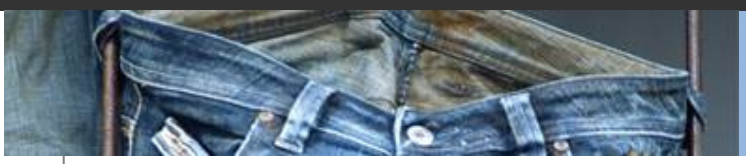
PASSIVO	30/06/2009	31/03/2009
CIRCULANTE	**83.995**	**144.045**
Empréstimos e Financiamentos	12.709	9.996
Financiamentos não sujeitos à liquidação em dinheiro	339	347
Fornecedores	7.880	6.922
Impostos e contribuições a pagar	11.793	9.368
Provisão para salários e encargos trabalhistas	4.962	4.205
Dividendos e juros sobre o capital próprio propostos	0	47.363
Contas a pagar	44.939	57.094
Encargos sobre debêntures	1.373	8.750
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	**391.667**	**365.480**
Empréstimos e Financiamentos	63.703	42.084
Financiamentos não sujeitos à liquidação em dinheiro	1.955	2.035
Provisão para contingências	66.911	67.984
Débitos com partes relacionadas	34.804	34.691
Impostos e contribuições a pagar	10.211	7.303
Contas a pagar	14.909	12.243
Debêntures	199.174	199.140
Resultados de exercícios futuros	**16.632**	**10.795**
Participação dos minoritários	**180**	**169**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**984.130**	**961.716**
Capital social	420.230	420.230
Reserva de capital	456.930	456.250
Reservas de lucros	106.970	85.236
TOTAL DO PASSIVO	**1.476.604**	**1.482.205**

A Companhia efetuou a reclassificação de alguns saldos apresentados no balanço patrimonial do 1T09 para melhor apresentação e comparabilidade com os saldos apresentados no 2T09, conforme item 3 das Notas Explicativas.



4- FLUXO DE CAIXA

FLUXO DE CAIXA (R$ mil)		
Consolidado	**30/06/2009**	**31/03/2009**
Lucro líquido (prejuízo) do período	**22.017**	**16.439**
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com recursos provenientes de atividades operacionais:		
Participação dos acionistas minoritários	10	9
Depreciação e amortização	7.288	7.997
Resultado da venda / baixa de ativo imobilizado	-114	-
Variações monetárias líquidas	5.187	6.698
Provisão para contingências	-1.143	1.584
Imposto de renda e contribuição social	-256	-170
Pagamento baseado em ações	292	389
Provisão para pagamento de bonificação	1.271	1.181
Provisão para devedores duvidosos	84	218
Redução (aumento) no ativo:	**-6.468**	**8.642**
Aluguéis a receber	-1.095	2.138
Impostos a recuperar e créditos tributários	-719	7.859
Empréstimos a receber	4.261	-7.343
Outros créditos	-9.662	7.931
Despesas antecipadas	747	-1.943
Aumento (redução) no passivo	**7.610**	**-348**
Fornecedores	958	3.601
Impostos e contribuições a pagar	5.333	-6.909
Provisão para salários e encargos trabalhistas	757	1.123
Contas a pagar	562	1.837
Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades operacionais	**35.778**	**42.639**
Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades de investimentos	**-39.609**	**-45.996**
Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades de financiamentos	**-37.113**	**-3.635**
Aumento líquido das disponibilidades	-40.944	-6.992
Saldo inicial das disponibilidades	245.218	252.210
Saldo final das disponibilidades	**204.274**	**245.218**



5- GLOSSÁRIO

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

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

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

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

Aluguéis mesmas lojas por m² - Renda de aluguel das lojas em cada um dos shoppings que a Iguatemi tem participação desconsiderando as aquisições realizadas durante cada período dividido pela ABL Total Média, desconsiderando as aquisições de cada período.

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

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

Vendas mesmas lojas por m² - Vendas totais declaradas pelas lojas em cada um dos shoppings que a Iguatemi tem participação desconsiderando as aquisições realizadas durante cada período dividido pela ABL Total Média, desconsiderando as aquisições de cada período.

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

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

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

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

NOI – Receita Aluguéis – custos dos aluguéis + depreciação e amortização

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

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

EBITDA por m² - EBITDA dividido pela ABL Própria Média.

FFO – Lucro Líquido + Depreciação e Amortização.

FFO por m² – FFO dividido pela ABL Própria Média.