



# IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

## Divulgação de resultados 2T08





### **Resultados financeiros**

Receita bruta de R\$ 51 milhões, 45,4% superior ao 2T07

NOI aumentou 66,3%, atingindo R\$ 41,9 milhões

EBITDA atingiu R\$ 31,4 milhões no 2T08, 40,6% superior ao 2T07, com margem de 69,6%

Lucro líquido de R\$ 12,4 milhões, uma queda de 29,1%

### **Novos negócios**

Conclusão da operação para aquisição de 100% do Complexo Market Place (pago com emissão de 3.891.329 ações a R\$ 27,46 e R\$ 154 milhões em dinheiro)

Anúncio do 15º shopping center, greenfield em Ribeirão Preto, interior do estado de São Paulo

Anúncio do 16º shopping center, greenfield no interior de São Paulo, em Jundiaí

### **Reconhecimentos**

Marca Iguatemi classificada como a 39ª marca mais valiosa do Brasil, pela BrandAnalytics



### Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

#### São Paulo

50%

Iguatemi São Paulo



100%

Market Place



65%

Iguatemi Campinas



50%

Galleria Shopping



30%

Esplanada Shopping



45%

Iguatemi São Carlos



#### Rio de Janeiro

61%

Iguatemi Rio de Janeiro



#### Santa Catarina

30%

Iguatemi Florianópolis



#### Rio Grande do Sul

38%

Praia de Belas



8%

Iguatemi Caxias do Sul



36%

Iguatemi Porto Alegre



#### Projetos Greenfield

50%

JK Iguatemi



60%

Iguatemi Alphaville



64%

Iguatemi Brasília



88%

Iguatemi Ribeirão Preto



79%

Iguatemi Jundiá





### **Iguatemi São Paulo**

**Detalhes:** Novo edifício de 14 andares, sendo 4 de escritórios e os demais 10 de estacionamento (3 subsolos). No térreo teremos 2 novos restaurantes.

**Status:** A obra do subsolo está em fase avançada e conclusão do térreo até setembro.



### **Praia de Belas**

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

**Status:** Estudo de Viabilidade Urbana (EVU) para a reforma do shopping e para a construção do estacionamento aprovados. Reforma do novo piso do shopping em fase final de aprovação.



### **Iguatemi Porto Alegre**

**Detalhes:** Remodelação da área de entretenimento e lazer. Novo cinema multiplex.

**Status:** Obras de infra-estrutura em estágio avançado, início da fase de acabamento.



### **Iguatemi Caxias**

**Detalhes:** Expansão e revitalização de todo shopping center e criação de 500 vagas adicionais de estacionamento.

**Status:** Foi finalizada a remoção da terra e execução das fundações. As obras de infra-estrutura foram iniciadas em março.



### **Iguatemi Alphaville**

**Status:** Foi efetuada toda remoção de terra e terraplanagem do terreno. Lançamento comercial previsto para o 3T08.



### **JK Iguatemi**

**Status:** Projeto em fase final de aprovação junto às autoridades legais. Obras do subsolo em estágio avançado. Aguardando estudo sobre fluxo viário para aprovação final da CET (Companhia de Engenharia e Tráfego).



### **Iguatemi Brasília**

**Status:** As obras foram iniciadas e a terraplanagem do terreno concluída. Já foi comercializado 35% do empreendimento..





# IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

## Fotos Iguatemi Brasília





# IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

## Fotos JK Iguatemi





Ribeirão Preto	
Inauguração	2011
ABL	32.525
Investimento Total	R\$123,0 MM
Nº Lojas	200
Nº de Vagas	1.811
Participação Iguatemi	88%
NOI 1º ano	15,4MM
TIR (real, desalavancada)	15,8%
Sócios (permuta)	Vila do Golfe

\* 26º maior PIB do Brasil e 10º do estado de São Paulo

\* 551.120 habitantes e uma renda per capita de R\$ 18,3 mil

\* IDH de 0,855

Jundiaí	
Inauguração	2011
ABL	30.000
Investimento Total	R\$112,2 MM
Nº Lojas	213
Nº de vagas	1.769
Participação Iguatemi	79%
NOI 1º ano	19,2MM
TIR (real, desalavancada)	21,5%
Sócios (permuta)	Grupo F A Oliva

\* 25º maior PIB do Brasil e 9º do estado de São Paulo

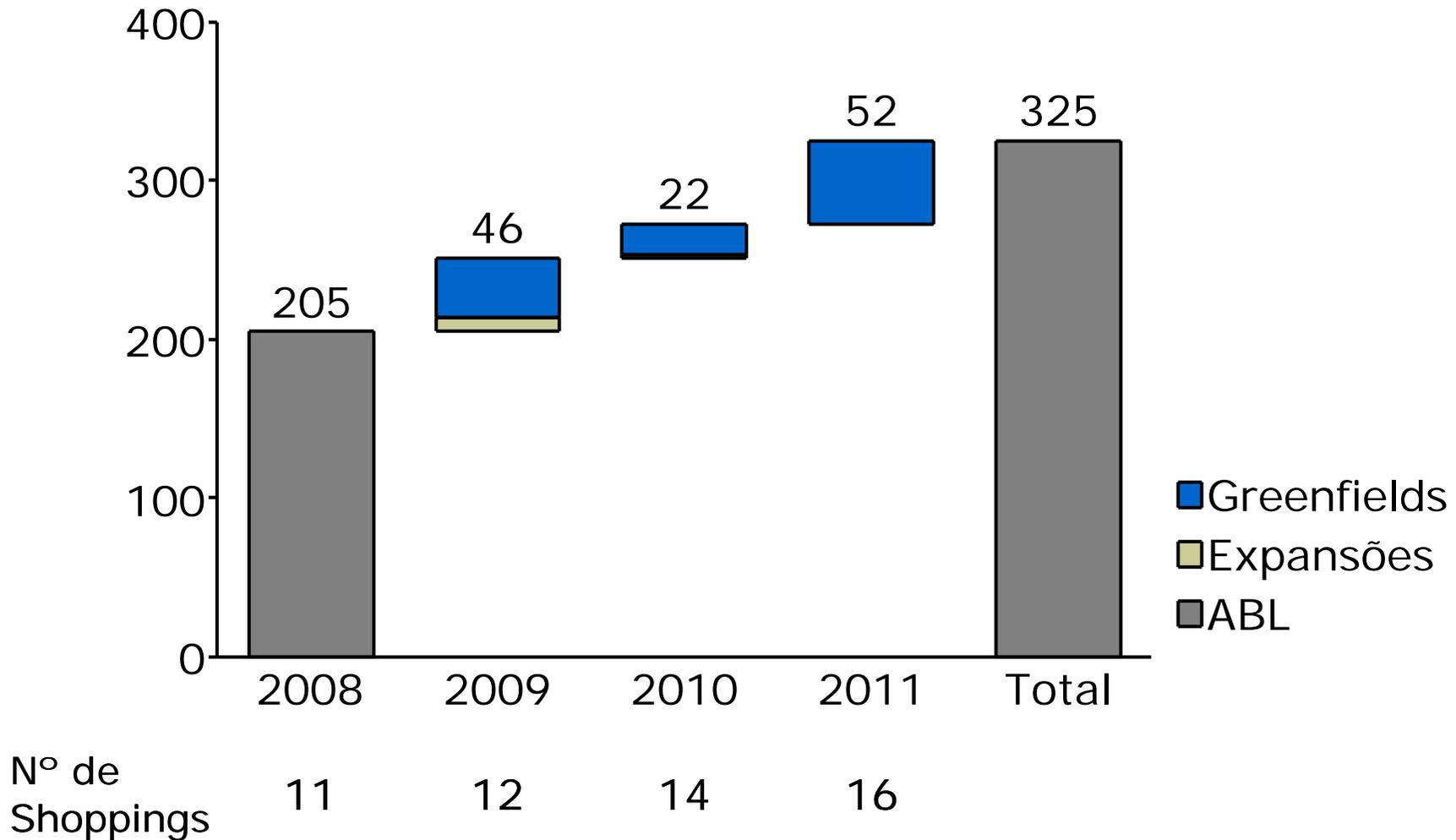
\* região metropolitana com aproximadamente 700 mil habitantes

\* IDH de 0,857



Considerando os projetos já anunciados, teremos ~325 mil m<sup>2</sup> de ABL prop em 2011

## ABL Própria (m2 mil)

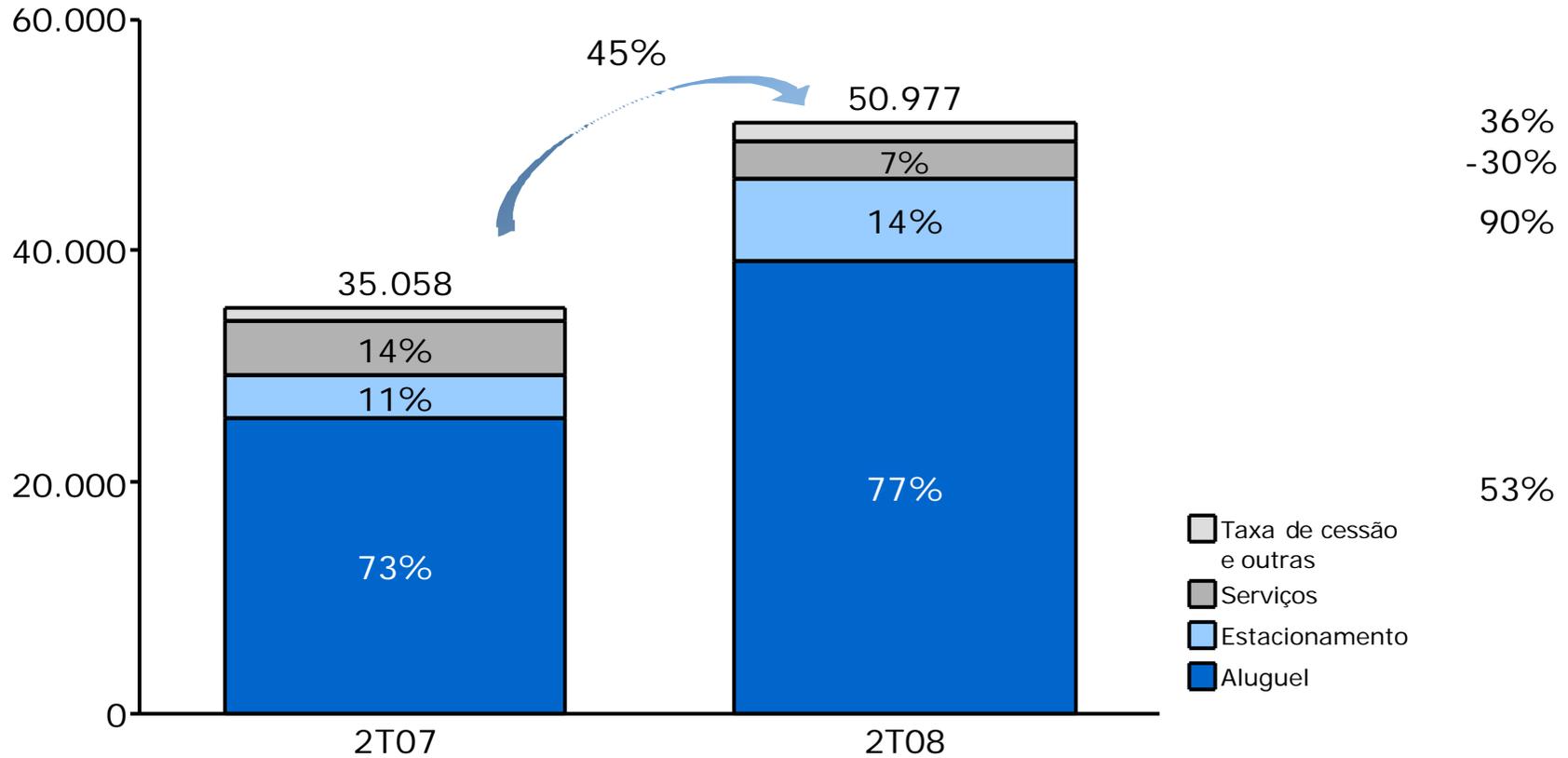




	<b>1T07</b>	<b>1T08</b>	<b>2T07</b>	<b>2T08</b>
Receita bruta (R\$ mil)	31,5	40,6	35,1	51,0
Receita líquida (R\$ mil)	27,9	36,0	31,1	45,2
EBITDA (R\$ mil)	19,6	24,6	22,4	31,4
- Margem	70,0%	68,2%	71,8%	69,6%
Lucro Líquido (R\$ mil)	13,9	15,2	17,5	12,4
- Margem	49,9%	42,2%	56,4%	27,5%
NOI/m <sup>2</sup> / mês	58,3	64,4	61,4	67,9
EBITDA/m <sup>2</sup> / mês	53,5	50,7	54,4	50,9
FFO/m <sup>2</sup> / mês	50,1	54,0	55,7	34,2
SSS/m <sup>2</sup> / mês	873	918	936	1.062
SSR/m <sup>2</sup> / mês	58,4	58,1	55,7	63,3
Taxa Ocupação	96,5%	96,0%	96,5%	96,5%
Custo Ocupação	12,0%	11,2%	10,7%	10,4%

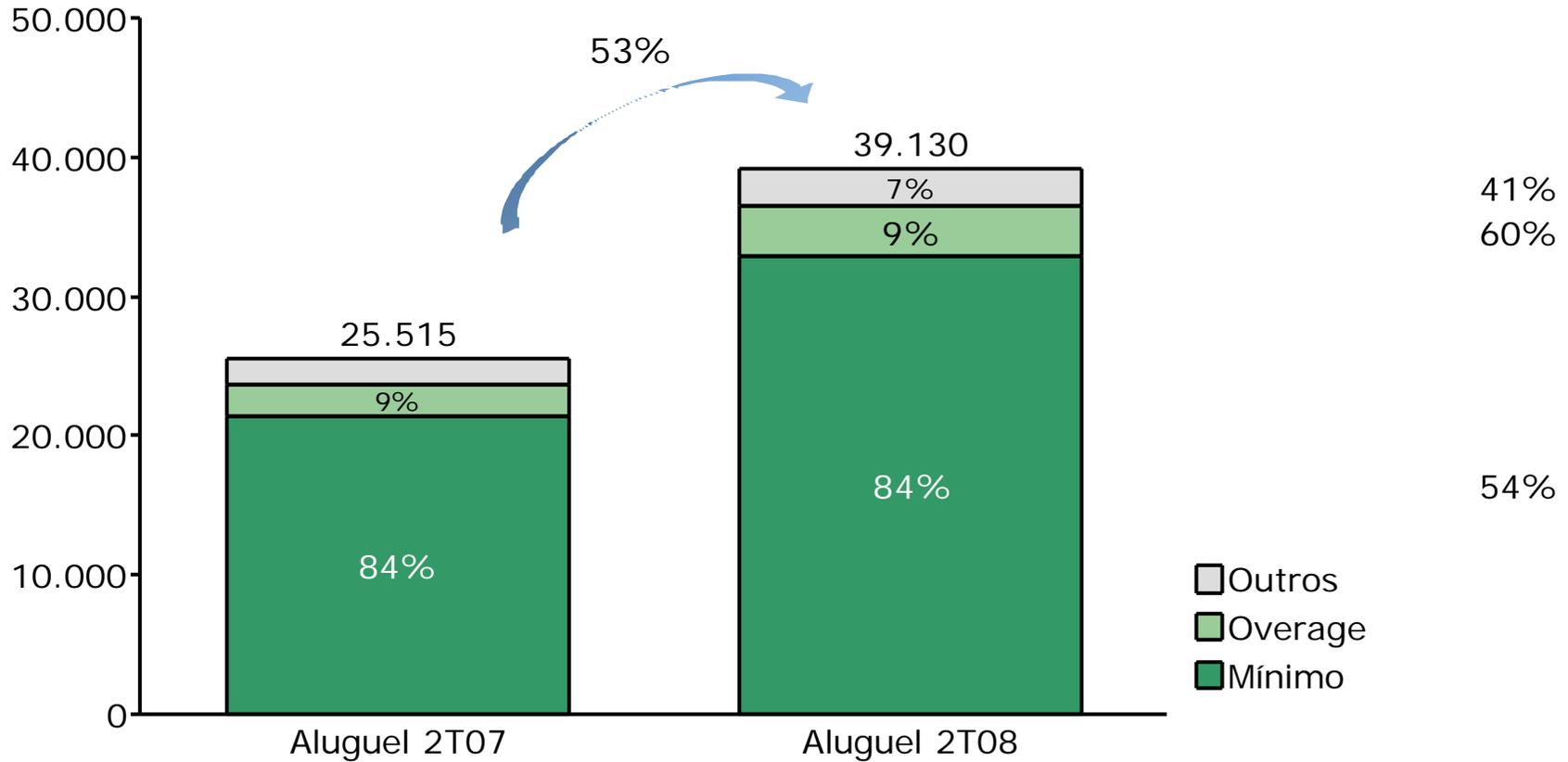


Receita bruta (R\$ mil)





Receita Aluguel (R\$ mil)





Mesmo com a diversificação do portfolio,  
mantivemos o resultado médio por m<sup>2</sup>

Shoppings	2T07		2T08		Var R\$/m <sup>2</sup>
	Receita (R\$ 000)	R\$/m <sup>2</sup>	Receita (R\$ 000)	R\$/m <sup>2</sup>	
Iguatemi São Paulo	10.018	632,8	13.292	654,3	3,4%
Market Place	845	98,6	5.655	213,8	116,8%
Torre I	NA	NA	2.610	166,2	NA
Torre II	NA	NA	1.841	137,4	NA
Iguatemi Campinas	6.980	130,4	8.056	147,7	13,3%
Iguatemi São Carlos	331	41,3	442	51,8	25,4%
Iguatemi RJ	2.310	149,5	2.384	151,3	1,2%
Praia de Belas	2.620	222,5	2.877	275,7	23,9%
Galleria	442	73,0	1.014	85,0	16,5%
Iguatemi Porto Alegre	4.832	367,4	4.740	363,5	-1,0%
Iguatemi Florianópolis	708	216,3	1.209	200,9	-7,1%
Iguatemi Caxias	152	119,7	176	136,0	13,6%
Esplanada	NA	NA	1.895	223,5	NA
<b>Total</b>	<b>29.238</b>	<b>213,5</b>	<b>46.191</b>	<b>224,3</b>	<b>5,1%</b>

Crescimento de  
5,1%



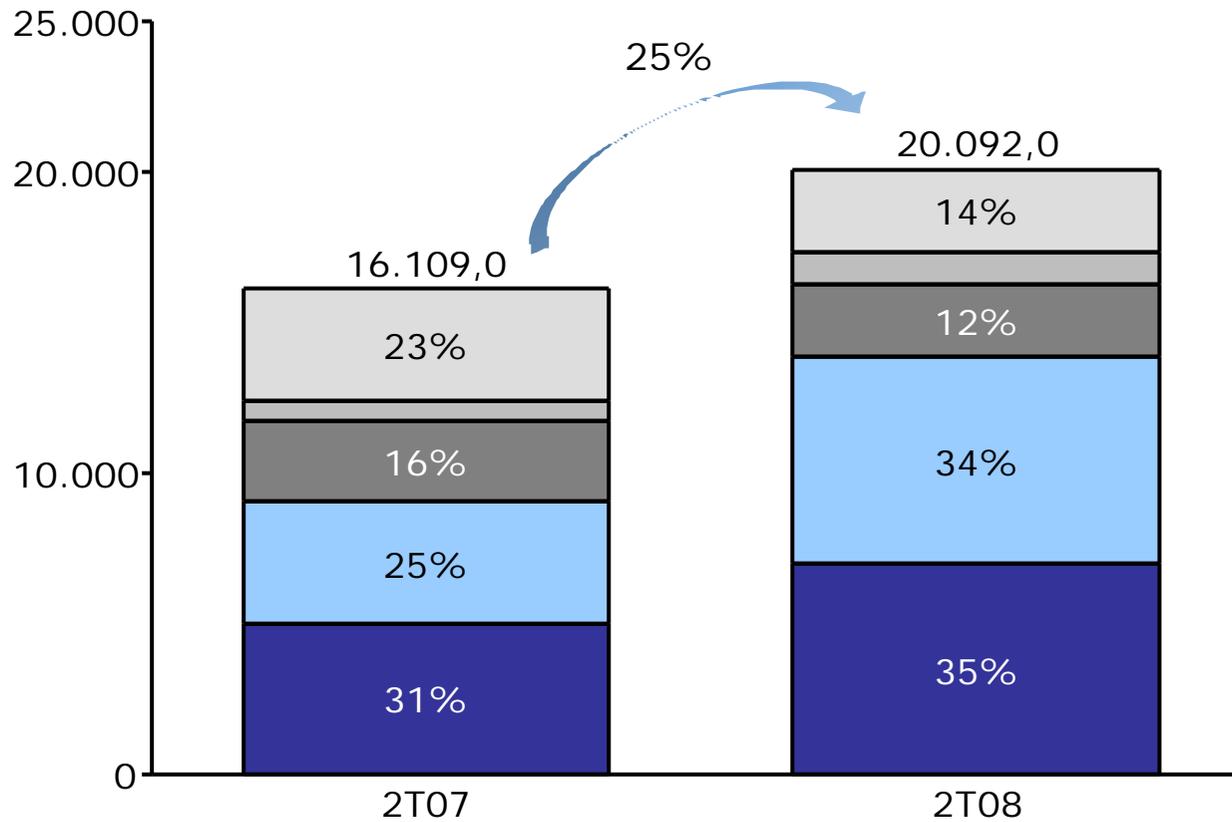
Considera 100% do resultado do shopping

Shoppings	2T07			2T08			Var. Margem NOI
	Receita (R\$ 000)	NOI (R\$ 000)	NOI Mg.	Receita (R\$ 000)	NOI (R\$ 000)	NOI Mg.	
Iguatemi São Paulo	25.742	21.832	84,8%	26.504	23.563	88,9%	4,1 p.p.
Market Place	4.864	3.899	80,2%	6.272	5.032	80,2%	0,0 p.p.
Torre I	-	-	-	5.209	5.169	99,2%	-
Torre II	-	-	-	3.529	3.087	87,5%	-
Iguatemi Campinas	11.640	10.245	88,0%	13.060	11.628	89,0%	1,0 p.p.
Iguatemi São Carlos	772	387	50,2%	983	600	61,1%	10,9 p.p.
Iguatemi Rio de Janeiro	3.810	3.044	79,9%	4.087	3.178	77,8%	-2,1 p.p.
Praia de Belas	7.364	5.201	70,6%	8.066	6.922	85,8%	15,2 p.p.
Galleria	1.325	645	48,7%	2.027	1.404	69,3%	20,6 p.p.
Iguatemi Porto Alegre	13.313	9.719	73,0%	13.165	12.426	94,4%	21,4 p.p.
Iguatemi Florianópolis	3.008	2.803	93,2%	4.175	3.575	85,6%	-7,6 p.p.
Iguatemi Caxias	1.818	1.645	90,5%	2.095	1.701	81,2%	-9,3 p.p.
Esplanada	-	-	-	5.668	4.598	81,1%	-
<b>NOI Total</b>	<b>73.656</b>	<b>59.420</b>	<b>80,7%</b>	<b>94.839</b>	<b>82.883</b>	<b>87,4%</b>	<b>6,7 p.p.</b>



Apesar do aumento em pessoal, serviços e depreciação, os custos unitários caíram.

Custos e despesas (R\$ mil)



CAGR

-26%

57%

-8%

69%

40%

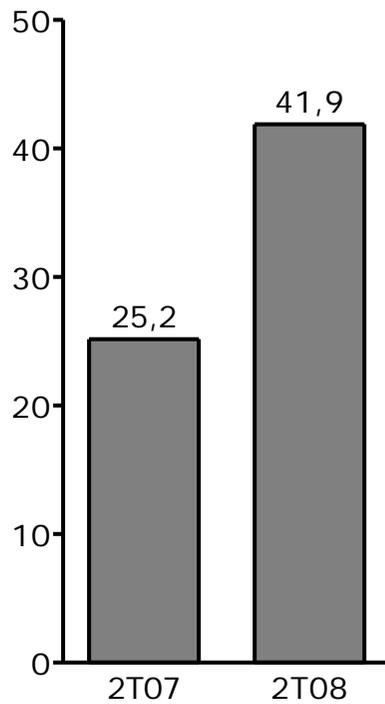
Custos/m<sup>2</sup>

117,6

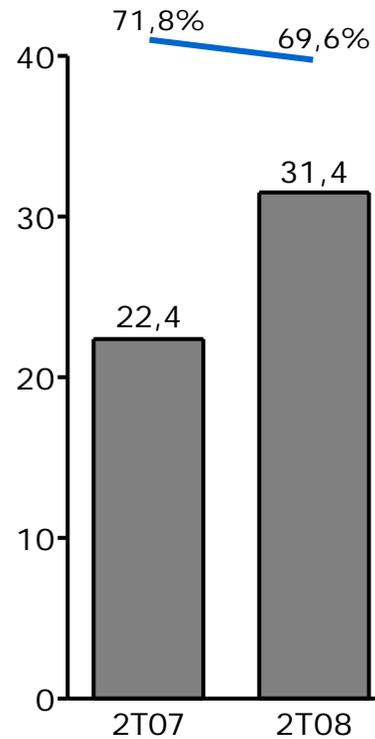
97,6



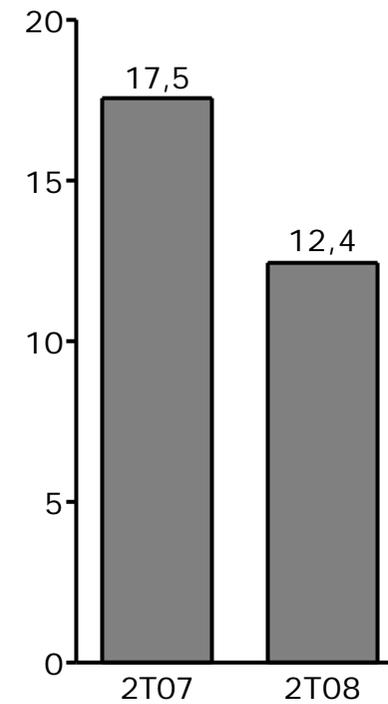
NOI (R\$ M)



EBITDA (R\$ M)



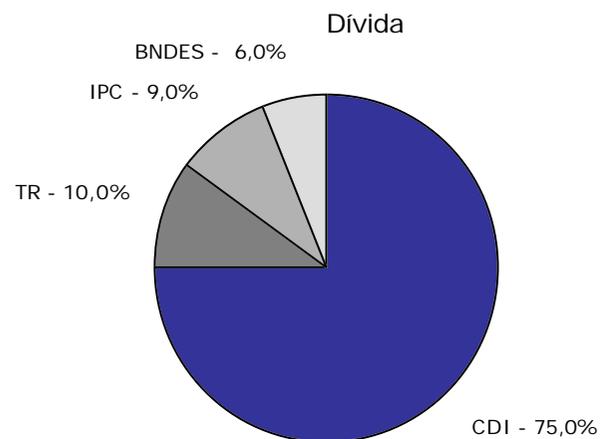
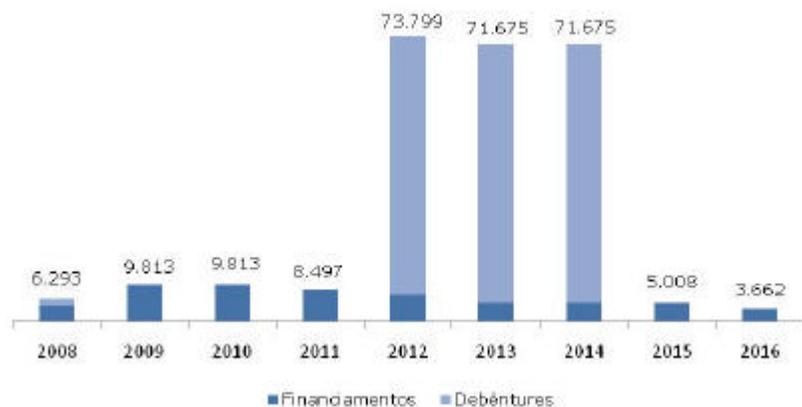
Lucro Líq (R\$ M)





	2T08	2T07	2007	2006
<b>DRE</b>				
Receita bruta	50.977	35.058	153.535	120.846
Receita líquida	45.186	31.123	137.004	107.931
Lucro bruto	31.820	20.247	94.179	68.251
Ebitda	31.445	22.360	101.699	68.973
Lucro líquido	12.437	17.538	49.832	30.377
Earnings per share	0,19	0,29	0,8174	0,4983
<b>Balanco Patrimonial</b>				
Disponibilidades	315.142	620.973	541.419	59.281
Dívida	260.235	310.346	348.517	118.881
Caixa líquido	54.907	310.627	(192.902)	59.600
Ativo	1.386.756	1.198.110	808.745	263.737
Patrimônio líquido	943.838	816.354	1.338.090	497.497

Calendário de amortização da dívida





### Planejamento Estratégico - 5 anos 2008 – 2013

Expansão de ABL

- Até 400.000 m<sup>2</sup>
- Até 20 shopping centers
- Foco em greenfields

Custos e Despesas

- Manutenção de margens e redução de despesas

Mercado

- Foco nas regiões Sul e Sudeste
- Foco nas classes A e B



**Cristina Betts**

CFO e Diretora de Relações  
com Investidores

**Fernando Mearim** - Gerente de RI

**Flávia Carvalho** – Analista de RI

Fone: (55 11) 3048-7289 / 7421

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

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