



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Divulgação de Resultados 2007



itag

Índice de Ações com Tag Along Diferenciado





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Sumário

Apresentação Resultados do Quarto Trimestre de 2007

19 de março de 2007

- ★ pág. 03 Highlights 2007
- ★ pág. 04 Excelente Portfólio
- ★ pág. 05 Histórico das Aquisições
- ★ pág. 06 Portfólio de Shopping Centers
- ★ pág. 07 a 09 Expansões
- ★ pág. 10 e 11 Novos Negócios - Iguatemi Alphaville
- ★ pág. 12 e 13 Novos Negócios - JK Iguatemi
- ★ pág. 14 e 15 Novos Negócios - Iguatemi Brasília
- ★ pág. 16 Novos Negócios - Overview
- ★ pág. 17 Indicadores Financeiros
- ★ pág. 18 Indicadores Financeiros
- ★ pág. 19 Indicadores Financeiros
- ★ pág. 20 Indicadores Financeiros
- ★ pág. 21 Indicadores Financeiros
- ★ pág. 22 Indicadores de Performance
- ★ pág. 23 Indicadores de Performance



Highlights 2007

- * Abertura de capital em fev/2007. Oferta primária no montante de R\$ 550 milhões.
- * 12 aquisições, com aumento de participação nos shoppings e aquisição de novos shoppings;
- * Portfolio atual de **14** shopping centers (11 em operação e 3 em construção);
- * Maior número de lançamentos de impacto regional (92.344 m²)
- * O investimento acumulado no ano já totaliza R\$ 374 milhões, o que corresponde a aproximadamente 68% dos recursos levantados no IPO da empresa.
- * Área Bruta Locável (ABL) dos shopping centers totaliza **380.070** m²;
- * Área Bruta Locável proporcional Iguatemi (ABL própria) **207.428** m²;



Excelente Portfolio: Localização Estratégica



Os shopping centers da Iguatemi estão nas regiões que concentram aproximadamente 2/3 do PIB do país

Região Demográfica / Econômico		
Estado	% do Brasil	
	População	PIB
São Paulo	22%	32%
Rio de Janeiro	8%	12%
Santa Catarina	3%	4%
Rio Grande do Sul	6%	8%
Brasília	1%	3%
Total	40%	59%

PORTFOLIO:

● Shopping Centers Próprios

1. SC Iguatemi São Paulo, 2. Market Place SC, 3. SC Iguatemi Campinas, 4. SC Iguatemi São Carlos, 5. SC Iguatemi Porto Alegre, 6. Praia de Belas SC, 7. SC Iguatemi Rio de Janeiro, 8. SC Iguatemi Florianópolis, 9. SC Iguatemi Caxias, 10. Galleria Shopping (Aquisição recente), 11. Esplanada Shopping Center

● Novos Negócios (Green Field)

12. Iguatemi Alphaville, 13. JK Iguatemi, 14. Iguatemi Brasília



Histórico das Aquisições

Histórico das Aquisições - 2006 e 2007							
Shopping Center	Data	ABL Total (m²)	% Adquirido	% Iguatemi	ABL Adquirida	ABL Iguatemi (m²)	TIR REAL
Market Place Shopping Center	dez/07	26.000,0	68,0%	100,0%	17.680,0	26.000,0	14,9%
Market Place Towers	dez/07	28.133,0	100,0%	100,0%	28.133,0	28.133,0	13,5%
Esplanada Shopping Center	nov/07	28.515,0	2,3%	29,7%	655,8	8.477,5	14,1%
Shopping Center Iguatemi Florianópolis	set/07	20.173,0	10,0%	30,0%	2.173,0	6.053,4	13,4%
Shopping Center Iguatemi São Paulo	ago/07	40.709,0	11,0%	50,1%	4.478,0	20.387,1	13,1%
Esplanada Shopping Center	ago/07	28.515,0	2,4%	27,4%	684,4	7.790,1	14,1%
Shopping Center Iguatemi Rio	jun/07	27.173,0	3,0%	60,7%	815,2	16.494,0	25,7%
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre	jun/07	36.140,0	3,6%	36,0%	1.301,0	13.010,4	14,9%
Esplanada Shopping Center	mai/07	28.515,0	25,0%	25,0%	7.128,8	7.100,0	19,8%
Galleria Shopping Center	mai/07	23.700,0	50,0%	50,0%	11.850,0	11.850,0	17,3%
Shopping Center Iguatemi Rio	abr/07	27.173,0	30,0%	57,7%	8.151,9	15.678,8	18,6%
Shopping Center Iguatemi São Paulo	mar/07	40.709,0	0,9%	39,1%	366,3	15.917,2	26,6%
Shopping Center Iguatemi São Paulo	nov/06	40.709,0	5,5%	38,2%	2.239,0	15.550,8	34,4%
Praia de Belas Shopping Center	set/06	29.220,0	13,8%	37,5%	4.032,4	10.957,5	21,1%
Shopping Center Iguatemi Campinas	set/06	86.984,2	10,0%	65,0%	8.698,4	56.539,8	25,1%
Shopping Center Iguatemi Florianópolis	ago/06	20.173,0	20,0%	20,0%	4.034,6	4.034,8	18,9%

★Entre Agosto de 2006 e Dezembro de 2007 investimos aproximadamente R\$ 391 Milhões em aquisições;

★Destaque para a disciplina financeira nas aquisições;

★TIR REAL média para aquisições de 2007 = 17,3% a.a.



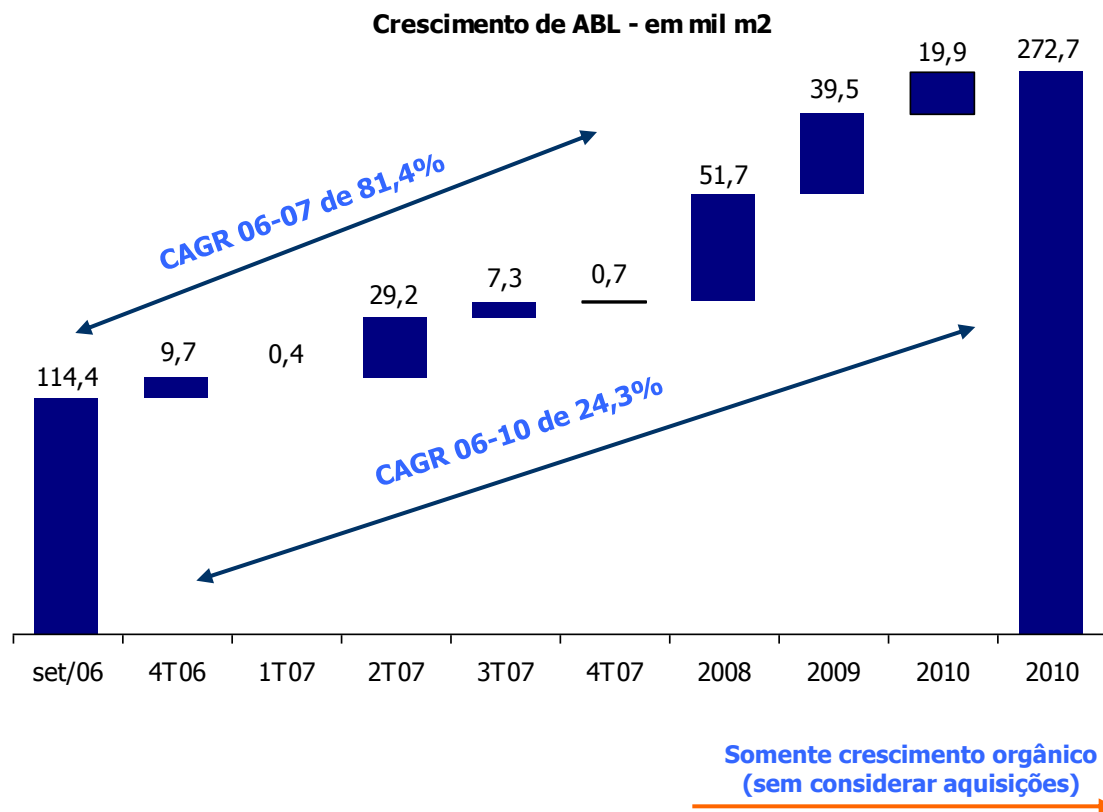
Portfólio de Shopping Centers

Shopping Centers	ABL Total (m²)	% Iguatemi	ABL Própria (m²)
TOTAL EM SETEMBRO 2006	281.196	40,67%	114.351
SHOPPING CENTER IGUATEMI SÃO PAULO	40.709	50,14%	20.411
MARKET PLACE SHOPPING CENTER	26.000	100,00%	26.000
MARKET PLACE SHOPPING CENTER TORRES I e II	28.133	100,00%	28.133
SHOPPING CENTER IGUATEMI CAMPINAS	86.984	65,00%	56.540
SHOPPING CENTER IGUATEMI SÃO CARLOS	17.916	45,00%	8.062
SHOPPING CENTER GALLERIA	23.700	50,00%	11.850
ESPLANADA SHOPPING CENTER	28.515 + 35.2%	29,73%	8.478 + 81.4%
SHOPPING CENTER IGUATEMI RIO	27.173	60,70%	16.494
SHOPPING CENTER IGUATEMI FLORIANÓPOLIS	20.173	30,00%	6.052
SHOPPING CENTER IGUATEMI CAXIAS	15.407	8,40%	1.294
PRAIA DE BELAS SHOPPING CENTER	29.220	38,00%	11.104
SHOPPING CENTER IGUATEMI PORTO ALEGRE	36.140	36,00%	13.010
TOTAL EM DEZEMBRO 2007	380.070	54,58%	207.428

•A aquisição do Complexo Market Place foi aprovada pela Secretaria de Previdência Complementar – SPC em 29/02/08



Crescimento já contratado



- A aquisição do Complexo Market Place foi aprovada pela Secretaria de Previdência Complementar – SPC em 29/02/08



Expansões

- ★ Seis projetos de expansão em andamento;
- ★ Nos próximos dois anos incremento de 12,7 mil m² à ABL Total;
- ★ Capex total de R\$ 59,5 milhões nos próximos dois anos;
- ★ Taxa Interna de Retorno (TIR) Real e Desalavancada média de 19%;

SHOPPING CENTER	ABL TOTAL	ABL Iguatemi	Capex Iguatemi	Inauguração
SHOPPING CENTER IGUATEMI SÃO CARLOS	1.300	585	0,5	nov/07
MARKET PLACE SHOPPING CENTER	2.000	640	2,7	nov/07
TOTAL 2007	3.300	1.225	3,2	
SHOPPING CENTER IGUATEMI PORTO ALEGRE	3.096	1.115	7,5	mai/08
SHOPPING CENTER IGUATEMI CAXIAS	15.669	1.254	2,8	out/08
TOTAL 2008	23.600	2.368	10,3	
SHOPPING CENTER IGUATEMI SÃO PAULO	7.300	3.657	22,7	1T09
PRAIA DE BELAS SHOPPING CENTER	17.624	6.697	26,5	set/09
TOTAL 2009	24.924	10.354	49,2	
TOTAL ACUMULADO	41.700	12.731	62,7	



Expansões

Iguatemi São Paulo



Expansão

• 7.300 m²

Detalhes

- Novo edifício com 11 andares com escritórios, lojas e estacionamento.
- Remodelagem de algumas lojas existentes
- 4 andares de escritórios

Praia de Belas



Expansão

• 17.624 m²

Detalhes

- 2 edifícios de escritórios
- Novo estacionamento com 1.800 vagas
- 4 novas salas de cinema + 75 novas lojas

Iguatemi Porto Alegre



Expansão

• 3.096 m²

Detalhes

- Remodelagem da área de entretenimento
- Novo cinema no modelo *stadium*

Esplanada



Expansão

• 11.339 m²

Detalhes

- 3 novas lojas âncoras e 50 lojas satélites
- Novo complexo de cinema
- Novo espaço para estacionamento.

Iguatemi Caxias



Expansão

• 15,669 m²

Detalhes

- Expansão e revitalização do shopping
- Novo área de estacionamento com mais 580 vagas

Market Place



Expansão

• 2.000 m²

Detalhes

- Retirada de parque de diversões e construção de dois pisos com 26 novas lojas.
- Novos restaurantes e remodelagem da praça de alimentação



Iguatemi Alphaville





Novos Negócios

Iguatemi Alphaville –Barueri – SP

Informações Gerais

Iguatemi Alphaville / Shopping

Inauguração	Abr/10
ABL (m²)	31.930
Investimento Total	R\$ 180,9 MM
Número de lojas	188
Administração	Iguatemi
Resultado Operacional Ano 1	R\$ 24,3 MM
NOI / m² - Ano 1 (mensal)	R\$ 59,8

Informações Gerais

Iguatemi Alphaville / Iguatemi

Participação Iguatemi	60%
Investimento Iguatemi	R\$ 108,5 MM
TIR Estimada	18,0% ⁽¹⁾

(1) Retorno do investidor – termos reais e desalavancada



Empreendedores

Empreendedores	%
Iguatemi	60%
Takaoka	22%
Investidores	18%
Total	100%

Comercial Mix

Comercial Mix	%ABL (m²)
Lojas Âncoras	19,43
Lojas Satélites	80,57



Iguatemi JK





Novos Negócios

JK Iguatemi –São Paulo – SP

Informações Gerais JK Iguatemi / Shopping	
Inauguração	Out/09
ABL (m²)	32.576
Investimento Total	R\$ 186,6 MM
Número de lojas	240
Administração	Iguatemi
Resultado Operacional Ano 1	R\$ 25,6 MM
NOI / m² - Ano 1 (mensal)	R\$ 71,1



Informações Gerais JK Iguatemi	
Participação Iguatemi	50%
Investimento Iguatemi	R\$ 93,3 MM
TIR Estimada	21,6% ⁽¹⁾

(1) Retorno do investidor – termos reais e desalavancada

Empreendedores	%
Iguatemi	50%
WTorre	50%
Total	100%

Comercial Mix	%ABL (m²)
Lojas Âncoras	13,19
Lojas Satélites	86,81



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Iguatemi Brasília





Novos Negócios

Iguatemi Brasília - Brasília - DF

Informações Gerais Iguatemi Brasília / Shopping	
Inauguração	Set/09
ABL (m²)	32.700
Investimento Total	R\$ 182,0 MM
Número de lojas	200
Administração	Iguatemi
Resultado Operacional Ano 1	R\$ 31,0 MM
NOI / m² - Ano 1 (mensal)	R\$ 74,0



Informações Gerais Condomínio SP / Iguatemi	
Participação Iguatemi	64%
Investimento Iguatemi	R\$ 116,5 MM
TIR Estimada	16,9% ⁽¹⁾

(1) Retorno do investidor – termos reais e desalavancada

Empreendedores	%
Iguatemi	64%
Outros	36%
Total	100%

Comercial Mix	%ABL (m²)
Lojas Âncoras	28,00
Lojas Satélites	72,00



Novos Negócios: Status



Shopping Center JK Iguatemi



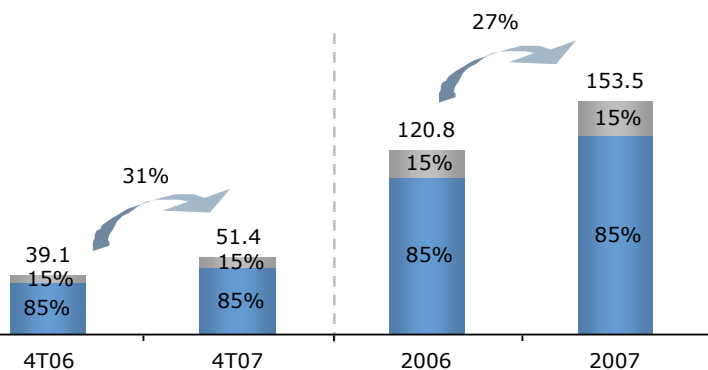
Shopping Center Iguatemi Alphaville



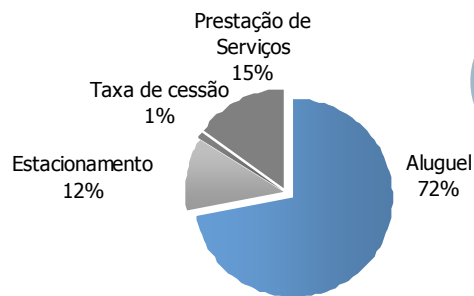
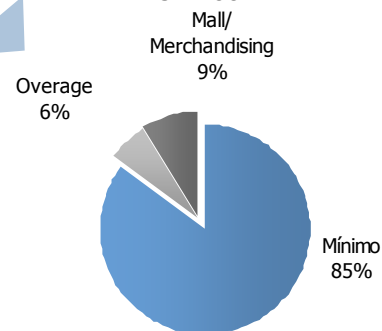
Shopping Center Iguatemi Brasília



Indicadores Financeiros

Evolução da Receita Bruta (R\$ Milhões)


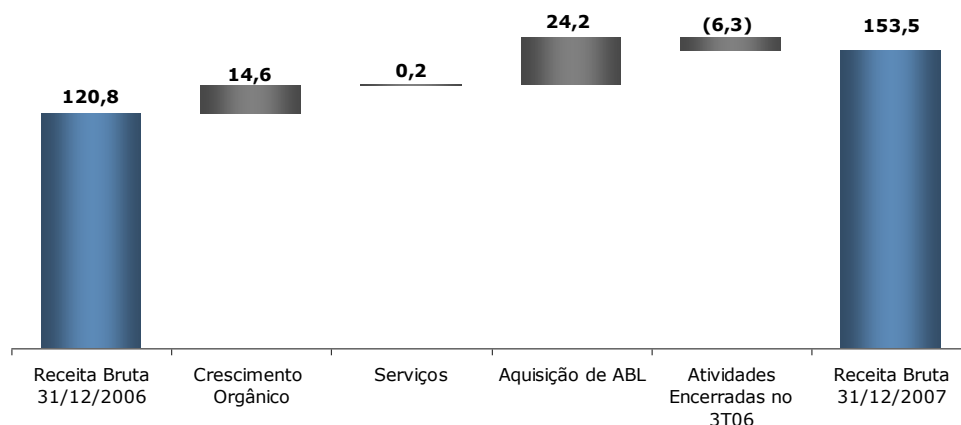
■ Prestação de serviços e outros
■ Aluguel + Taxa de cessão + Estacionamento

Breakdown da Receita Bruta em 2007

Breakdown da Receita de aluguel em 2007

RENT EXPOSURE – TOP FIVE

CATEGORIA DA LOJA	LOJAS	ABL TOTAL	% ABL TOTAL	% ABL IGUATEMI	% RECEITA IGUATEMI
Loja de Variedades	5	13.475	3,82%	4,30%	0,72%
Loja de Departamentos	5	16.102	4,56%	4,85%	0,54%
<i>Specialty Major Store</i>	5	5.590	1,58%	1.53%	0,46%
Moda Feminina	5	1.382	0,39%	0,34%	0,43%
Moda Masculina	8	1.355	0,38%	0,35%	0,30%



Indicadores Financeiros

Evolução da Receita Bruta em 2007


Receita Bruta Adicional	Participação Iguatemi			Variação	Data	Receita Adicional R\$ milhões
	Jan-06	Dez-06	Dez-07			
Shopping Center Iguatemi Campinas	55,00%	65,00%	65,00%	10,00%	Jul/06	2.204.363
Praia de Belas Shopping Center	24,00%	27,75%	38,00%	14,00%	Ago/06	2.864.278
Shopping Center Iguatemi Rio	30,00%	30,00%	60,70%	30,70%	(1)	3.962.347
Shopping Center Iguatemi São Paulo	32,75%	32,75%	50,16%	17,41%	(2)	10.209.241
Shopping Center Iguatemi Florianópolis			30,00%	30,00%	(3)	2.909.142
Shopping Center Galleria			50,00%	50,00%	Mai/07	2.069.749
Total						24.219.120

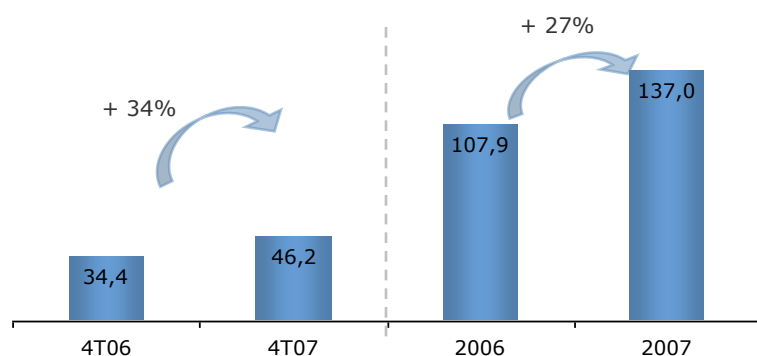
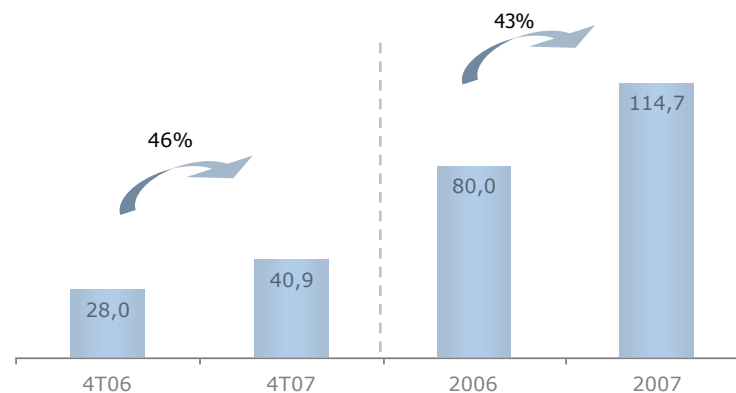
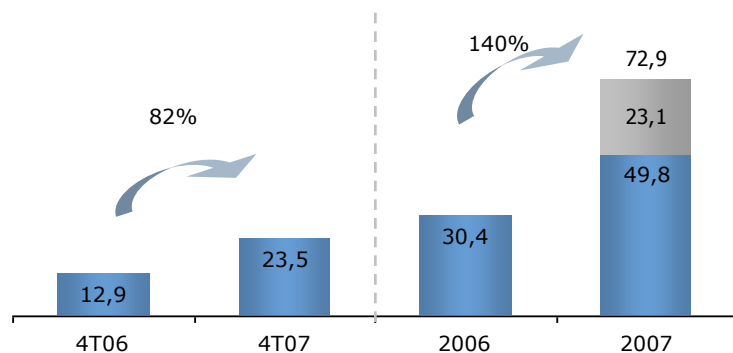
(1) Aquisição de 27,70% em Abr/07 e 3,00% em Jun/07

(2) Aquisição de 5,45% em Nov/06, 0,80% em Mar/07 e 11,00% em Ago/07

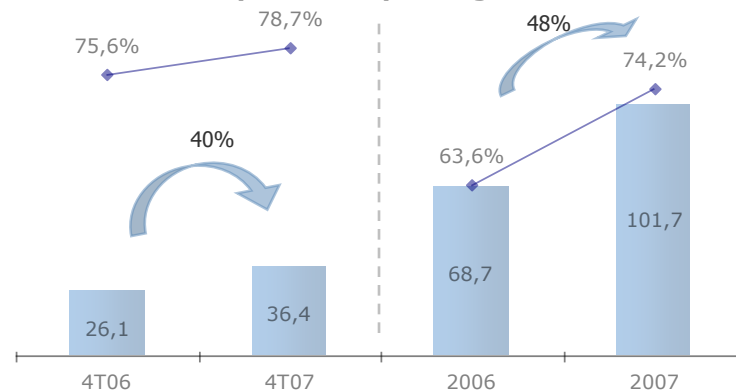
(3) Aquisição de 20,00% em Abr/07 e 10,00% em set/07



Indicadores Financeiros

Evolução da Receita Líquida (R\$ Milhões)**Evolução do NOI (R\$ Milhões)****Evolução do Lucro Líquido (R\$ Milhões)**

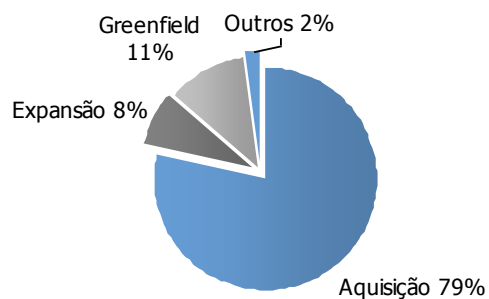
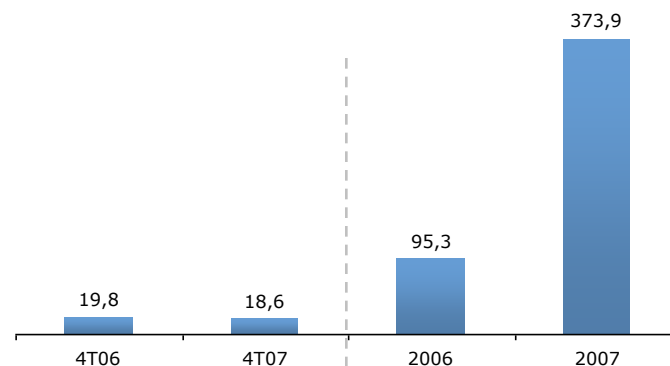
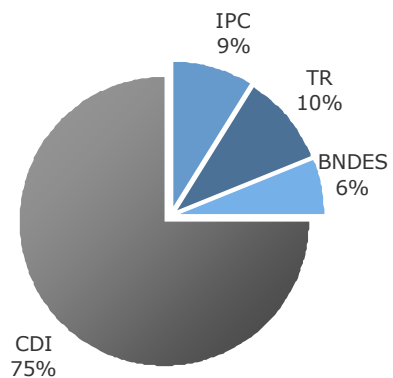
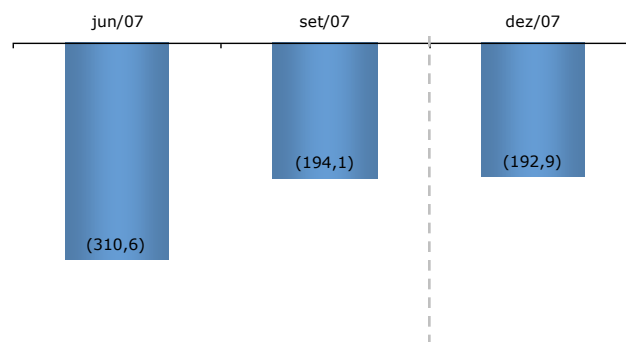
■ Lucro Líquido ■ Gastos não recorrentes com IPO no 1T07

Ebitda (R\$ Milhões) e Margem Ebitda

■ EBITDA ◆ Margem Ebitda



Indicadores Financeiros

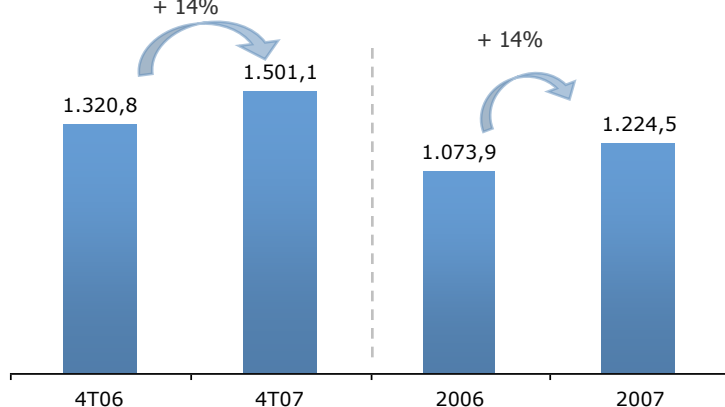
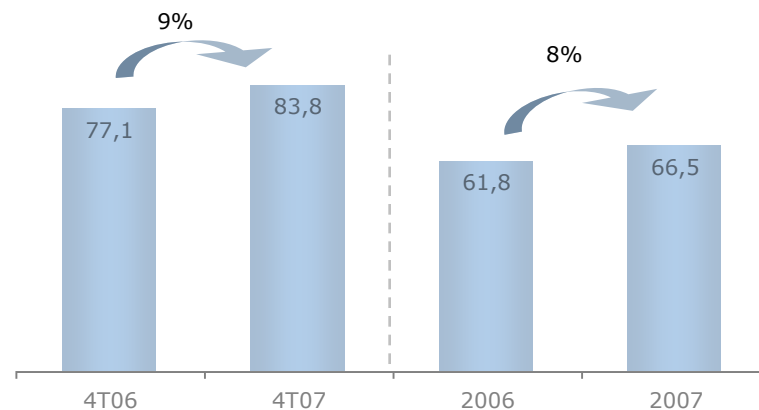
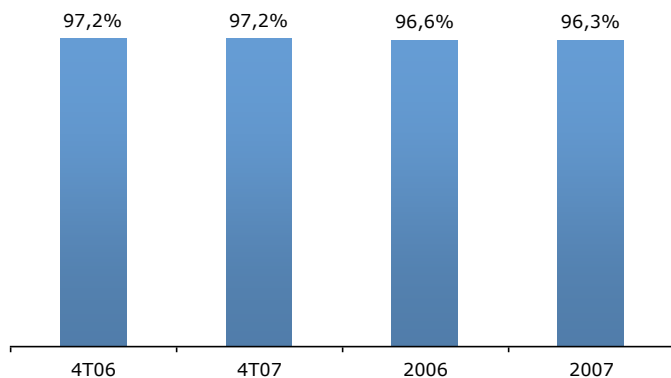
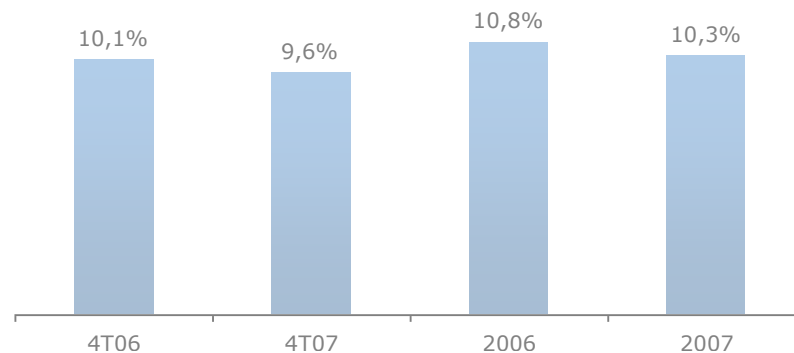
Breakdown dos investimentos em 2007**Investimentos (R\$ milhões)****BREAKDOWN DÍVIDA BRUTA****Evolução da dívida líquida (R\$ Milhões)**



Indicadores de Performance

Vendas mesma loja (R\$/ m²) mês

+ 14%

**Aluguéis mesmas lojas por m² (R\$/ mês)****Taxa de ocupação****Custo de ocupação**



Contato RI

Pedro Jereissati

CFO e Diretor de Relações
com Investidores

Fernando Mearim

Gerente de Relações com Investidores
Fone: (55 11) 3048-7289
e-mail: ri@iguatemi.com.br

www.iguatemi.com.br/ri