



# IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Conference call 3T09



**itag**

Índice de Ações com Tag Along Diferenciado





- As **vendas** dos nossos **shoppings** atingiram R\$ 1.262 M em 2009 (**crescimento de 4,7% versus 2008**)
- A **receita bruta** da Iguatemi **creceu 9,3%** e atingiu R\$ 58,7 milhões.
- **Crescimento de aluguéis mesmas lojas de 7,9% e de aluguéis mesma área de 7,2%**, crescimento acima da inflação.
- **Crescimento de vendas mesmas lojas e vendas mesma área de 1,1% e 3,4%**, respectivamente.
- **Comercialização** do Iguatemi Brasília e Iguatemi Alphaville em níveis avançados, atingindo **92% e 55% da ABL total**, respectivamente.
- **NOI dos shoppings** (100%) atingiu **margem de 89,6%**, crescimento de 2,2 p.p. em comparação ao 3T08.
- **Captação de R\$ 387,6 milhões**, através da emissão primária de 13.600.000 ações ao preço de R\$ 28,50.



A Iguatemi conta com portfólio homogêneo e de alta qualidade, composto por 11 shopping centers e 2 centros comerciais, que somam 215 mil m<sup>2</sup> de ABL própria...

- Iguatemi São Paulo**
- ▶ ABL Própria: 20.102 m<sup>2</sup>
  - ▶ Participação: 50,5%
  - ▶ Lojas: 300



- Market Place São Paulo**
- ▶ ABL Própria: 26.139 m<sup>2</sup>
  - ▶ Participação: 100,0%
  - ▶ Lojas: 157



- Iguatemi Campinas<sup>1</sup>**
- Campinas
- ▶ ABL Própria: 35.578 m<sup>2</sup>
  - ▶ Participação: 65,0%
  - ▶ Lojas: 256



- Galleria Shopping Campinas**
- ▶ ABL Própria: 11.974 m<sup>2</sup>
  - ▶ Participação: 50,0%
  - ▶ Lojas: 132



- Esplanada Shopping Sorocaba**
- ▶ ABL Própria: 8.214 m<sup>2</sup>
  - ▶ Participação: 29,7%
  - ▶ Lojas: 162



- Iguatemi São Carlos**
- São Carlos
- ▶ ABL Própria: 8.560 m<sup>2</sup>
  - ▶ Participação: 45,0%
  - ▶ Lojas: 74



- Mkt. Place Towers I & II São Paulo**
- ▶ ABL Própria: 29.080 m<sup>2</sup>
  - ▶ Participação: 100,0%



- Iguatemi Rio**
- Rio de Janeiro
- ▶ ABL Própria: 15.758 m<sup>2</sup>
  - ▶ Participação: 60,7%
  - ▶ Lojas: 199



- Iguatemi Florianópolis**
- Florianópolis
- ▶ ABL Própria: 6.051 m<sup>2</sup>
  - ▶ Participação: 30,0%
  - ▶ Lojas: 158



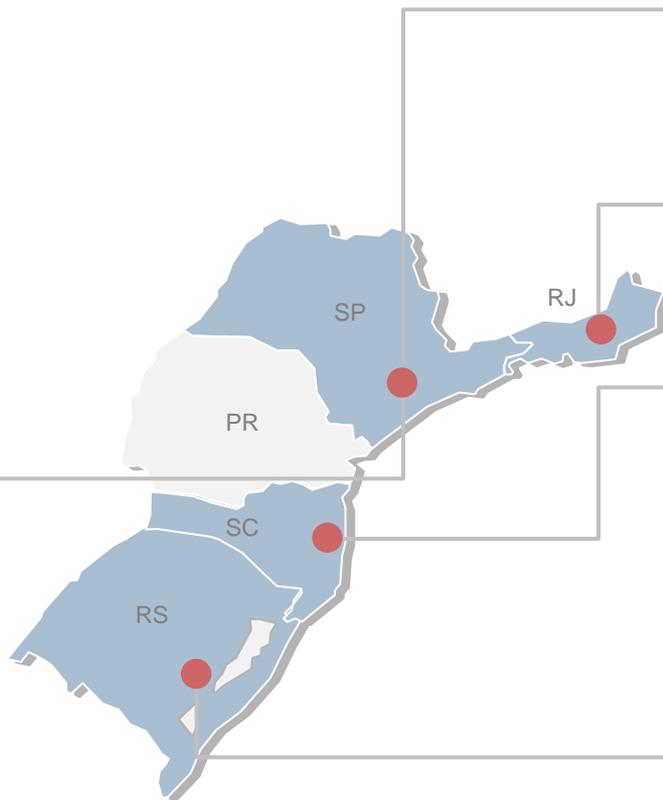
- Praia de Belas**
- Porto Alegre
- ▶ ABL Própria: 10.447 m<sup>2</sup>
  - ▶ Participação: 37,6%
  - ▶ Lojas: 186



- Iguatemi Caxias**
- Caixas do Sul
- ▶ ABL Própria: 2.602 m<sup>2</sup>
  - ▶ Participação: 8,4%
  - ▶ Lojas: 129



- Iguatemi Porto Alegre**
- Porto Alegre
- ▶ ABL Própria: 14.149 m<sup>2</sup>
  - ▶ Participação: 36,0%
  - ▶ Lojas: 268





A Iguatemi conta com portfólio único de projetos *greenfield* estrategicamente localizados, que somam 110 mil m<sup>2</sup> de ABL própria

Iguatemi Brasília	Iguatemi Alphaville	Iguatemi JK	Iguatemi Jundiaí	Iguatemi Ribeirão
				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Inauguração:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mar / 2010</li> </ul> </li> <li>▶ ABL:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 32,7 mil m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>▶ Part. Iguatemi:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 64%</li> </ul> </li> <li>▶ Investimento Total:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- R\$182 mm</li> </ul> </li> <li>▶ NOI/m<sup>2</sup> (mês)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- R\$74.1</li> </ul> </li> <li>▶ TIR Estimada<sup>1</sup>:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 16,9%</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Inauguração:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Out / 2010</li> </ul> </li> <li>▶ ABL:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 31,9 mil m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>▶ Part. Iguatemi:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 78%</li> </ul> </li> <li>▶ Investimento Total:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- R\$181 mm</li> </ul> </li> <li>▶ NOI/m<sup>2</sup> (mês)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- R\$58.9</li> </ul> </li> <li>▶ TIR Estimada<sup>1</sup>:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 18,0%</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Inauguração:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mar / 2011</li> </ul> </li> <li>▶ ABL:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 32,6 mil m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>▶ Part. Iguatemi:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50%</li> </ul> </li> <li>▶ Investimento Total:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- R\$187 mm</li> </ul> </li> <li>▶ NOI/m<sup>2</sup> (mês)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- R\$61.4</li> </ul> </li> <li>▶ TIR Estimada<sup>1</sup>:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 21,6%</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Inauguração:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2011</li> </ul> </li> <li>▶ ABL:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30,0 mil m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>▶ Part. Iguatemi:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 79%</li> </ul> </li> <li>▶ Investimento Total:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- R\$112 mm</li> </ul> </li> <li>▶ NOI/m<sup>2</sup> (mês)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- R\$50.0</li> </ul> </li> <li>▶ TIR Estimada<sup>1</sup>:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 21,5%</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Inauguração:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2011</li> </ul> </li> <li>▶ ABL:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 32,5 mil m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>▶ Part. Iguatemi:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 88%</li> </ul> </li> <li>▶ Investimento Total:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- R\$123 mm</li> </ul> </li> <li>▶ NOI/m<sup>2</sup> (mês)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- R\$35.6</li> </ul> </li> <li>▶ TIR Estimada<sup>1</sup>:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15,8%</li> </ul> </li> </ul>

Os 5 projetos estão localizados em áreas de forte demanda com perspectivas de crescimento no curto / médio prazo

Notas:

1 Em termos reais e desalavancada



### **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:** Prédio com construção até o sétimo pavimento.



### **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:** A torre comercial encontra-se com a construção em andamento e as obras estão no 12º andar.



**Status:** Fase de fundação concluída. O shopping já conta com 55% da área comercializada.



**Status:** o shopping segue na fase final de construção e acabamento, contando com 92% da ABL locada, com importantes marcas internacionais confirmadas, além dos principais lojistas nacionais.



**Status:** Início das obras da superestrutura do shopping e construção das outras torres comerciais.



### *Iguatemi Ribeirão*



### *Iguatemi Jundiaí*



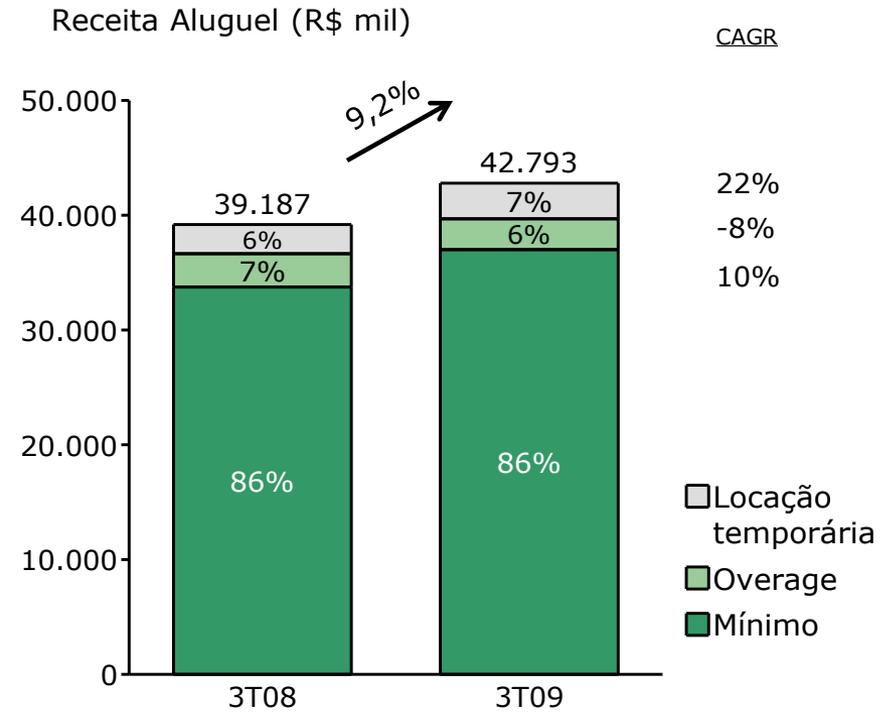
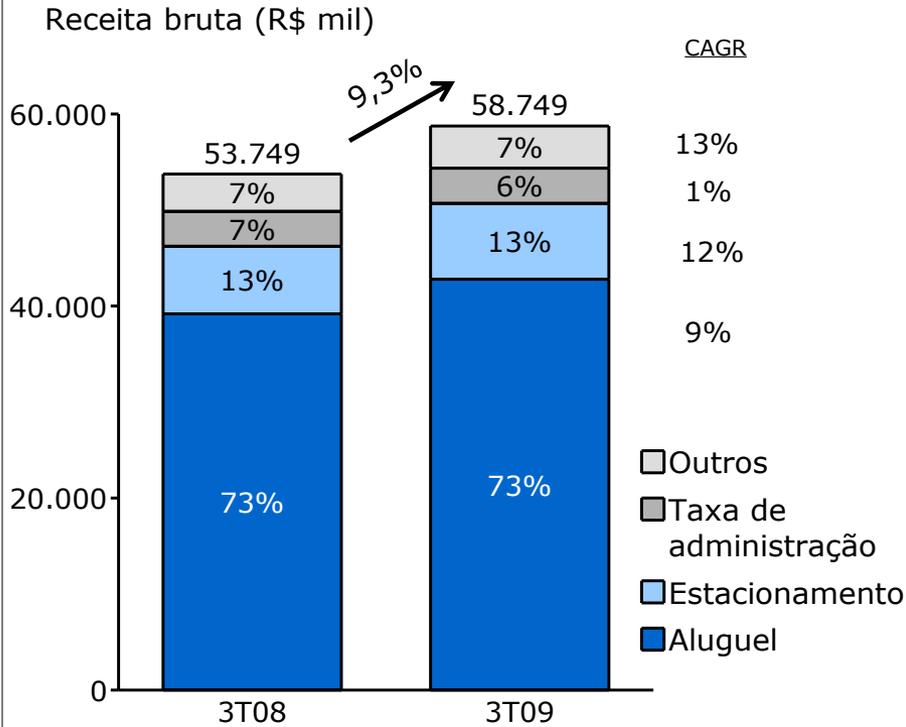
**Status:** Projetos em aprovação.



<b>Indicadores de Performance</b>	<b>3T09</b>	<b>3T08</b>	<b>3T09/3T08</b>
<b>ABL Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>397.680</b>	<b>376.684</b>	<b>5,6%</b>
ABL Shopping Total (m <sup>2</sup> )	335.746	314.750	6,7%
ABL Power Center (m <sup>2</sup> )	29.176	29.176	0,0%
ABL Lojas Proprietárias IESC (m <sup>2</sup> )	3.678	3.678	0,0%
ABL Torres (m <sup>2</sup> )	29.080	29.080	<b>0,0%</b>
<b>ABL Própria (m<sup>2</sup>)</b>	<b>214.882</b>	<b>205.947</b>	<b>4,3%</b>
<b>Total shoppings</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>0,0%</b>
<b>Vendas Shoppings (R\$ mil)</b>	<b>1.262.324</b>	<b>1.205.900</b>	<b>4,7%</b>
Vendas mesmas lojas (R\$ / m <sup>2</sup> / mês)	1.226	1.214	1,1%
Vendas mesma área (R\$/ m <sup>2</sup> / mês)	1.089	1.053	3,4%
Aluguéis mesmas lojas (R\$/ m <sup>2</sup> / mês)	78,5	72,8	7,9%
Aluguéis mesma área (R\$/ m <sup>2</sup> / mês)	71,2	66,4	7,2%
Custo de Ocupação com % das vendas	11,7%	11,0%	0,7 p.p.
Taxa de ocupação	95,8%	97,0%	-1,2 p.p.
Inadimplência	3,7%	4,9%	-1,2 p.p.

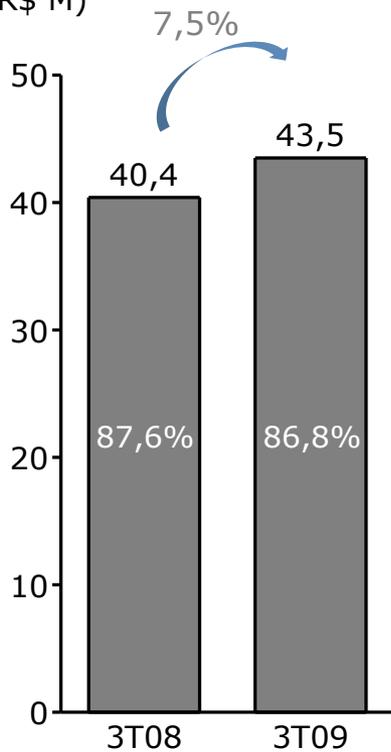


<b>DRE Consolidada (R\$ mil)</b>	<b>3T09</b>	<b>3T08</b>	<b>3T09 / 3T08</b>
Receita Bruta	58.749	53.749	9,3%
Impostos e descontos	(6.665)	(6.416)	3,9%
Custos e despesas	(17.678)	(13.290)	33,0%
Outras receitas (despesas) operacionais	206	1.276	-83,9%
<b>EBITDA</b>	<b>34.612</b>	<b>35.319</b>	<b>-2,0%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>66,5%</b>	<b>74,6%</b>	<b>-8,2 p.p.</b>
Depreciação e amortização	(9.452)	(10.634)	-11,1%
Receitas e (despesas) financeiras	630	1.274	-50,5%
IR e CSLL	(6.236)	(6.540)	-4,6%
Participação dos minoritários	(18)	-	-
Equivalência patrimonial	0	-	-
<b>Lucro Líquido</b>	<b>19.537</b>	<b>19.419</b>	<b>0,6%</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>37,5%</b>	<b>41,0%</b>	<b>13,5 p.p.</b>
<b>FFO</b>	<b>28.989</b>	<b>30.053</b>	<b>-3,5%</b>
<b>Margem FFO</b>	<b>55,7%</b>	<b>63,5%</b>	<b>8,2 p.p.</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>34.612</b>	<b>33.548</b>	<b>3,2%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustada</b>	<b>66,5%</b>	<b>70,9%</b>	<b>- 4,4 p.p.</b>

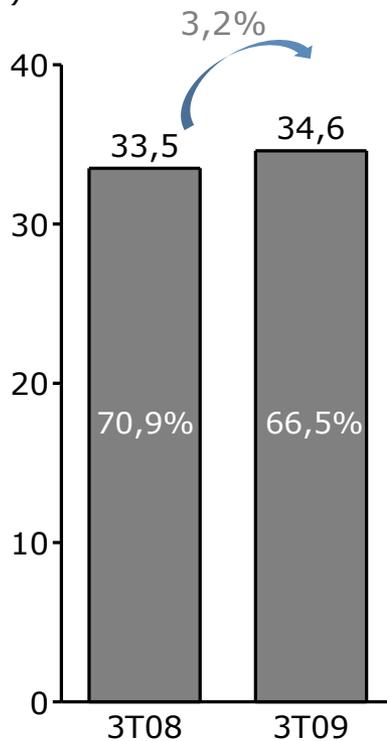




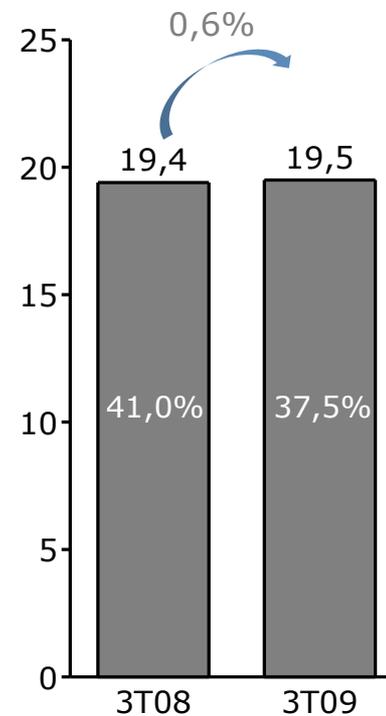
NOI (R\$ M)



EBITDA Ajustado (R\$ M)



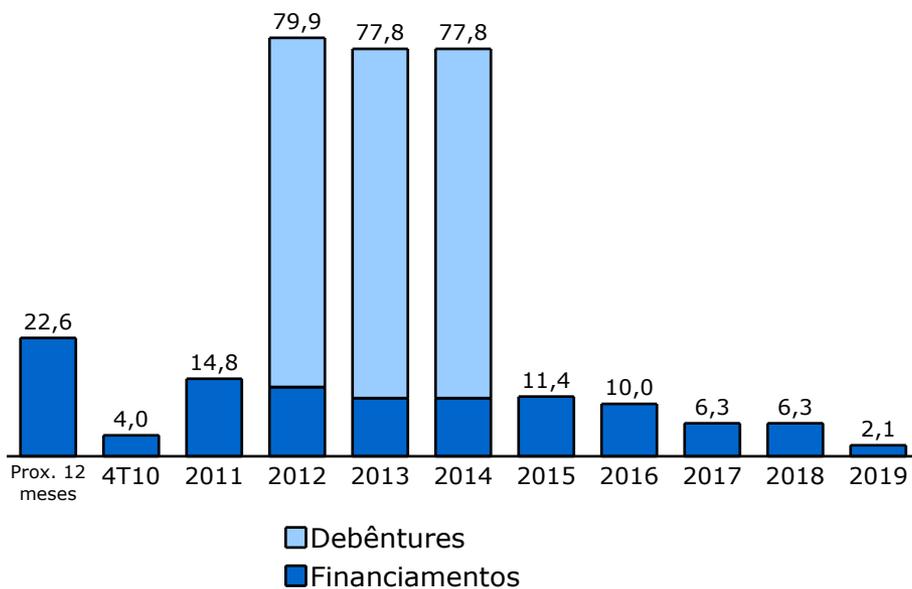
Lucro Líq (R\$ M)



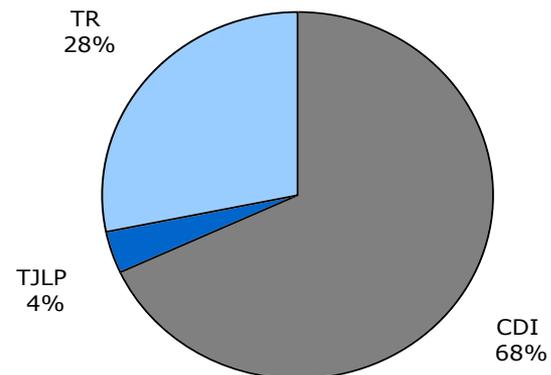


Balanco Patrimonial	3T09	2T09
Disponibilidades	230.516	204.274
Dívida	(312.825)	(279.253)
Caixa (dívida) líquido(a)	(82.309)	(74.979)
Ativo	1.529.749	1.476.604
Patrimônio líquido	1.003.807	984.130

### Cronograma de amortização da dívida



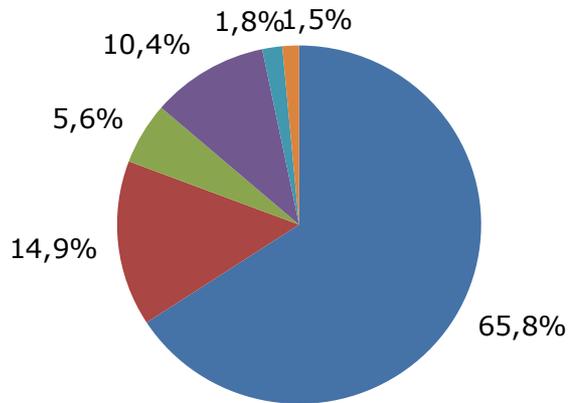
### Perfil da dívida





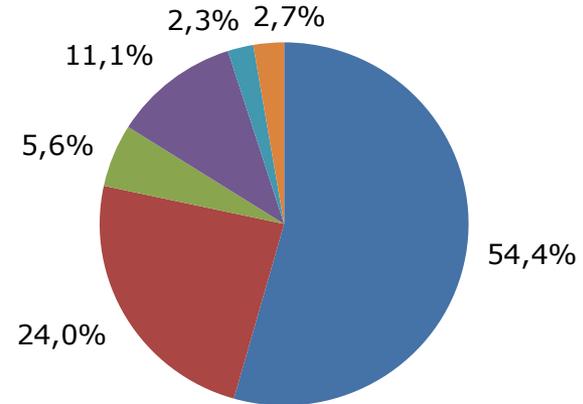
- ✓ Oferta primária de 13,6 milhões de ações (sem o lote suplementar)
- ✓ Preço da oferta de R\$ 28,5 por ação
- ✓ Primeiro dia de negociação 26/10

**Antes da Oferta**  
Nº de investidores: 1.562



■ Controlador      ■ Instit. Estrangeiro      ■ Fidelity  
 ■ Fundos de pensão      ■ Instit. Brasil      ■ Varejo

**Depois da Oferta**  
Nº de investidores: 4.604



■ Controlador      ■ Instit. Estrangeiro      ■ Fidelity  
 ■ Fundos de pensão      ■ Instit. Brasil      ■ Varejo



Em R\$ Milhões

Indicador	2007R	2008R	2009E
Receita líquida	137	190	Crescimento de 9-12%
EBITDA	101	137	NA
Margem EBITDA	74%	72%	~70%



**Entre 2008 e 2010, a Iguatemi se compromete a distribuir no mínimo 50% do lucro líquido através de dividendos e JCP**



**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)