



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS

2º TRIMESTRE 2007





IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Sumário

Apresentação Resultados do Segundo Trimestre de 2007

15 de agosto de 2007

- ★ pág. 03 Iguatemi Overview
- ★ pág. 04 Excelente Portfólio
- ★ pág. 05 Histórico das Aquisições
- ★ pág. 06 Portfólio de Shopping Centers
- ★ pág. 07 Expansões
- ★ pág. 08 Novos Negócios - Iguatemi Alphaville
- ★ pág. 09 Novos Negócios - Condomínio São Paulo
- ★ pág. 10 Novos Negócios - Iguatemi Brasília
- ★ pág. 11 Indicadores Financeiros
- ★ pág. 12 Indicadores Financeiros
- ★ pág. 13 Indicadores Financeiros
- ★ pág. 14 Indicadores Financeiros
- ★ pág. 15 Indicadores Financeiros
- ★ pág. 16 Indicadores de Performance
- ★ pág. 17 Indicadores de Performance



Iguatemi overview

- ★ Uma das maiores empresas *full service* no setor de shopping centers do Brasil;
- ★ Atividades de prospecção, concepção, planejamento, desenvolvimento, comercialização e administração de shopping centers;
- ★ Portfolio atual de **14** shopping centers (11 em operação e 3 em construção);
- ★ Área Bruta Locável (ABL) dos shopping centers totaliza **353.419** m²;
- ★ Área Bruta Locável proporcional Iguatemi (ABL própria) **153.406** m²;
- ★ Forte relacionamento com lojistas locais e internacionais;
- ★ Administração Experiente e Governança Corporativa.

**IGUATEMI**

Empresa de Shopping Centers SA

Excelente Portfolio: Estrategicamente Localizados

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
Sao Paulo	22 %	32 %
Rio de Janeiro	8 %	12 %
Santa Catarina	3 %	4 %
Rio Grande do Sul	6 %	8 %
Brasilia	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 (Aquisição recente)

● Novos Negócios (Green Field)

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



Histórico das Aquisições

Histórico das Aquisições - 2006 e 2007

Shopping Center	Data	ABL Total (m ²)	% Adquirido	% Iguatemi	ABL Adquirida	ABL Iguatemi (m ²)	TIR REAL
Esplanada Shopping Center	ago-07	28.515,0	2,4%	27,4%	684,4	7.790,12	14,10%
Shopping Center Iguatemi Rio	jun-07	28.288,7	3,0%	60,7%	848,7	15.747,55	25,66%
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre	jun-07	39.471,0	3,6%	36,0%	1.421,0	13.010,73	14,94%
Esplanada Shopping Center	mai-07	28.515,0	25,0%	25,0%	7.128,8	7.100,00	19,80%
Galleria Shopping Center	mai-07	23.700,0	50,0%	50,0%	11.850,0	11.850,00	17,34%
Shopping Center Iguatemi Rio	abr-07	28.288,7	30,0%	57,7%	8.486,6	14.969,25	18,58%
Shopping Center Iguatemi São Paulo	mar-07	40.758,2	0,9%	39,1%	366,8	15.839,41	26,61%
Shopping Center Iguatemi São Paulo	nov-06	40.758,2	5,5%	38,2%	2.241,7	15.484,72	34,38%
Praia de Belas Shopping Center	set-06	31.694,6	13,8%	37,5%	4.373,9	10.745,48	21,07%
Shopping Center Iguatemi Campinas	set-06	86.984,2	10,0%	65,0%	8.698,4	56.539,75	25,13%
Shopping Center Iguatemi Florianópolis	ago-06	20.178,0	20,0%	20,0%	4.035,6	4.035,76	18,87%

- ★ Entre Agosto de 2006 e Junho de 2007 investiu R\$ 215 Milhões em aquisições;
- ★ Destaque para a disciplina financeira nas aquisições;
- ★ TIR REAL para aquisições do 2T07 = 17,4% a.a.
- ★ Taxa Interna de Retorno (TIR) Real – mínima 14% e máxima 34%;
- ★ Análise e viabilidade conduzida pelo método de Fluxo de Caixa Descontado (DCF)
 - ★ Período de 19 anos
 - ★ Taxa de crescimento orgânico varia com estágio atual de cada propriedade
 - ★ Crescimento médio na perpetuidade 2,8%



Portfólio de Shopping Centers

Shopping Centers	ABL Total (m ²)	% Iguatemi	ABL Própria (m ²)
TOTAL EM JUNHO 2006	280.822	37,36 %	104.917
SHOPPING CENTER IGUATEMI SÃO PAULO	40.709	39,08%	15.839
MARKET PLACE SHOPPING CENTER	27.483	32,00%	8.569
SHOPPING CENTER IGUATEMI CAMPINAS	86.984	65,00%	56.540
SHOPPING CENTER IGUATEMI SÃO CARLOS	17.916	45,00%	8.017
SHOPPING CENTER GALLERIA	23.700	50,00%	11.850
ESPLANADA SHOPPING CENTER	28.515	25,00%	7.125
SHOPPING CENTER IGUATEMI RIO	27.173	60,66%	15.736
SHOPPING CENTER IGUATEMI FLORIANÓPOLIS	20.173	20,00%	4.036
SHOPPING CENTER IGUATEMI CAXIAS	15.407	8,40%	1.269
PRAIA DE BELAS SHOPPING CENTER	29.220	37,55%	10.745
SHOPPING CENTER IGUATEMI PORTO ALEGRE	36.140	36,00%	13.011
TOTAL EM JUNHO 2007	353.419	43,21 %	152.713
ESPLANADA SHOPPING CENTER – AGOSTO 07	28.515	2,43%	693
TOTAL EM AGOSTO 2007	353.419	43, 41 %	153.406



Expansões

- ★ Cinco projetos de expansão em andamento;
- ★ Nos próximos dois anos incremento de 19,2 mil m² à ABL Total;
- ★ Capex total de R\$ 45,4 milhões nos próximos dois anos;
- ★ Taxa Interna de Retorno (TIR) Real e Desalavancada média de 22%;

SHOPPING CENTER	ABL PRÓPRIA (M ²)	Capex Iguatemi R\$ MM	Inauguração
SHOPPING CENTER IGUATEMI SÃO CARLOS	1.300,0	1,8	nov-07
MARKET PLACE SHOPPING CENTER	2.000,0	5,7	nov-07
TOTAL 2007	3.300,0	7,5	
SHOPPING CENTER IGUATEMI PORTO ALEGRE	3.100,0	7,5	mai-08
SHOPPING CENTER IGUATEMI SÃO PAULO	7.300,0	22,7	ago-08
PRAIA DE BELAS SHOPPING CENTER	5.500,0	7,7	out-08
TOTAL 2008	15.900,0	37,9	
TOTAL ACUMULADO	19.200,0	45,4	

**IGUATEMI**

Empresa de Shopping Centers SA



Novos Negócios

Iguatemi Alphaville –Barueri – SP

Informações Gerais Iguatemi Alphaville / Shopping	
Inauguração	Set/09
ABL (m ²)	32.469
Investimento Total	R\$ 180,9 MM
Número de lojas	230
Administração	Iguatemi
Resultado Operacional Ano 1	R\$ 24,3 MM
NOI / m ² - 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	%
Iguatemi	60%
Takaoka	22%
Investidores	18%
Total	100%

Comercial Mix	% ABL (m ²)
Lojas Âncoras	19,43
Lojas Satélites	80,57

**IGUATEMI**

Empresa de Shopping Centers SA



Novos Negócios

Condomínio SP – São Paulo – SP

Informações Gerais Condomínio SP / Shopping

Inauguração	Abr/10
ABL (m ²)	28.800
Investimento Total	R\$ 186,6 MM
Número de lojas	229
Administração	Iguatemi
Resultado Operacional Ano 1	R\$ 25,6 MM
NOI / m ² - Ano 1 (mensal)	R\$ 71,1



Informações Gerais Condomínio SP / 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 (m ²)
Lojas Âncoras	13,19
Lojas Satélites	86,81

**IGUATEMI**

Empresa de Shopping Centers SA



Novos Negócios

Iguatemi Brasília - Brasília - DF

Informações Gerais Iguatemi Brasília / Shopping	
Inauguração	Set/09
ABL (m ²)	31.075
Investimento Total	R\$ 182,0 MM
Número de lojas	257
Administração	Iguatemi
Resultado Operacional Ano 1	R\$ 19,2 MM
NOI / m ² - Ano 1 (mensal)	R\$ 49,4



Informações Gerais Condomínio SP / Iguatemi	
Participação Iguatemi	64%
Investimento Iguatemi	R\$ 116,5 MM
TIR Estimada	14,9% ⁽¹⁾

(1) Retorno do investidor – termos reais e desalavancada

Empreendedores	%
Iguatemi	64%
Outros	36%
Total	100%

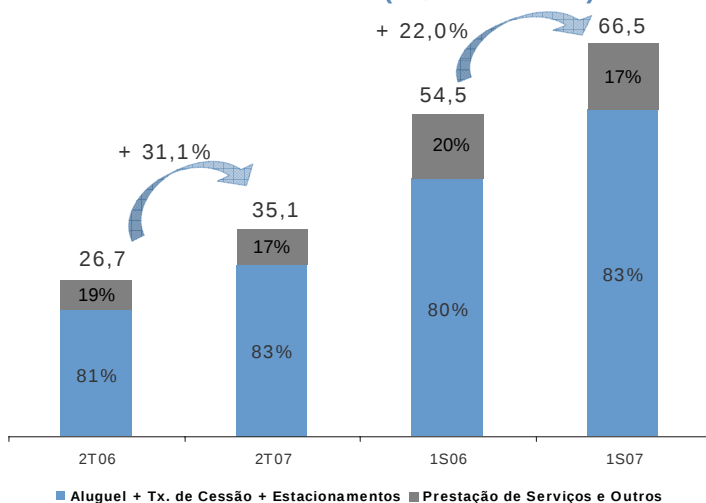
Comercial Mix	% ABL (m ²)
Lojas Âncoras	28,0
Lojas Satélites	72,0

**IGUATEMI**

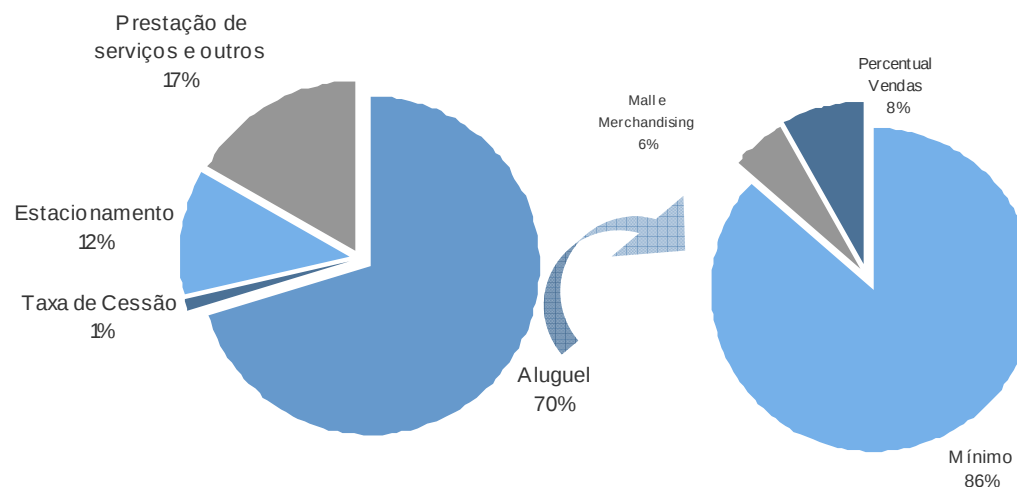
Empresa de Shopping Centers SA

Indicadores Financeiros

RECEITA BRUTA (R\$ MILHÕES)



BREAKDOWN DA RECEITA BRUTA - 1S07



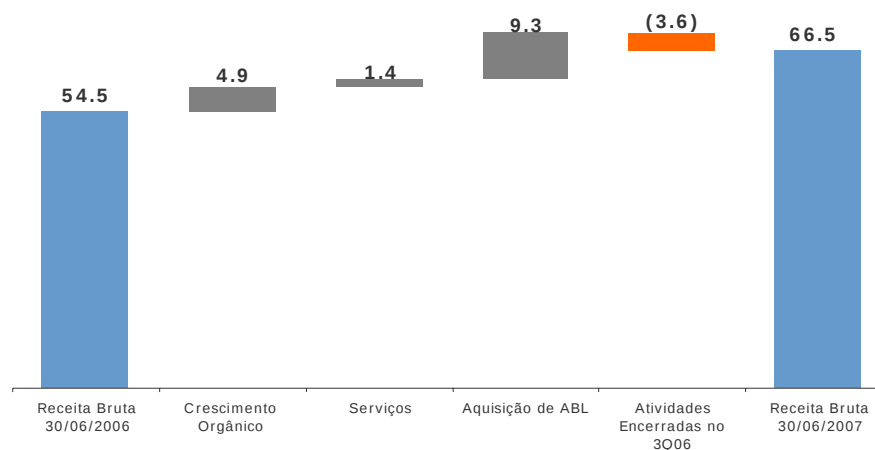
RENT EXPOSURE - TOP FIVE

CATEGORIA DA LOJA	LOJAS	ABL TOTAL	% ABL TOTAL	% ABL IGUATEMI	% RECEITA IGUATEMI
Loja de Variedades	5	13.475	3,82%	4,30%	0,69%
Loja de Departamentos	5	16.102	4,56%	4,85%	0,56%
Specialty Major Store	5	5.590	1,58%	1,53%	0,44%
Moda Feminina	5	1.382	0,39%	0,34%	0,44%
Moda Masculina	8	1.355	0,38%	0,35%	0,32%



Indicadores Financeiros

EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA - 12 MESES



Receita Bruta Adicional	Participação Iguatemi		Variação	Período	Receita Adicional R\$ milhões
	Jun-06	Jun-07			
Praia de Belas Shopping Center	23,77%	37,55%	13,78%	11 meses	1.855,3
Shopping Center Iguatemi Campinas	55,00%	65,00%	10,00%	10 meses	2.102,2
Shopping Center Iguatemi Rio	26,11%	60,66%	34,55%	70 dias	1.186,0
Shopping Center Iguatemi São Paulo	32,80%	39,08%	6,28%	7 meses	2.978,8
Shopping Center Iguatemi Florianópolis		20,00%	20,00%	73 dias	708,0
Shopping Center Galleria		50,00%	50,00%	49 dias	442,0
Total					9.272,3

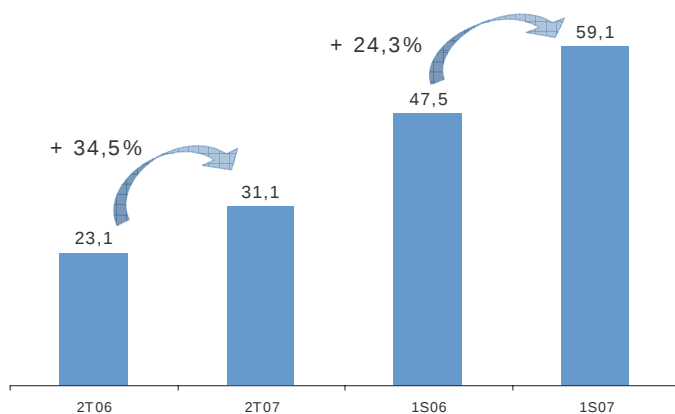


IGUATEMI

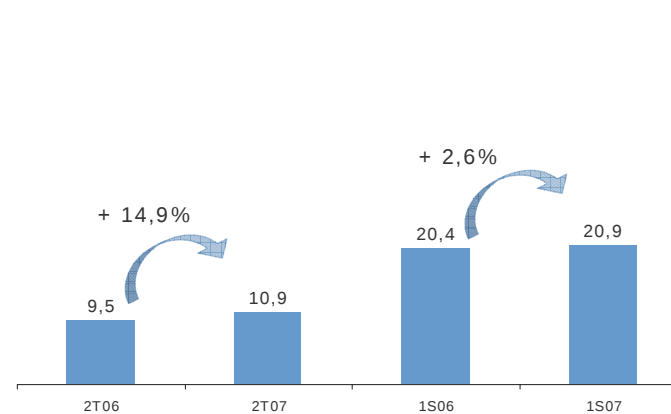
Empresa de Shopping Centers SA

Indicadores Financeiros

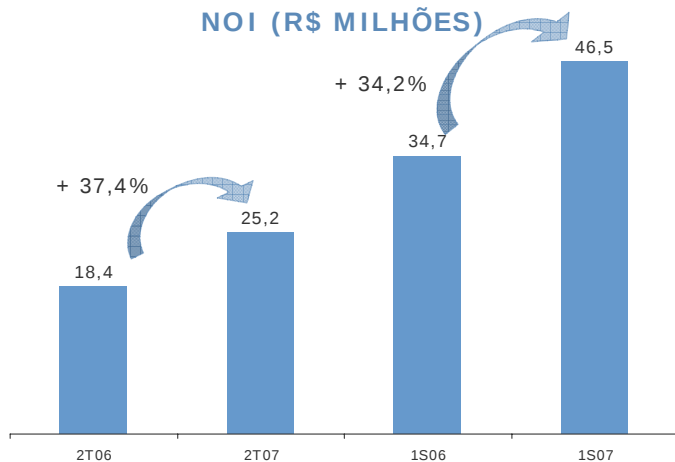
RECEITA LÍQUIDA (R\$ MILHÕES)



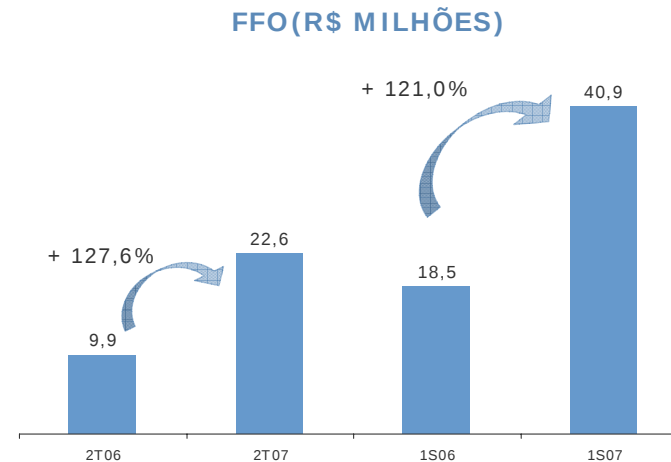
CUSTOS (R\$ MILHÕES)



NOI (R\$ MILHÕES)



FFO (R\$ MILHÕES)



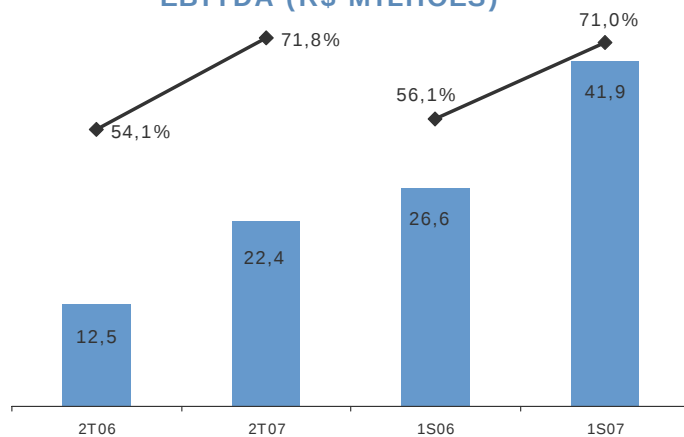


IGUATEMI

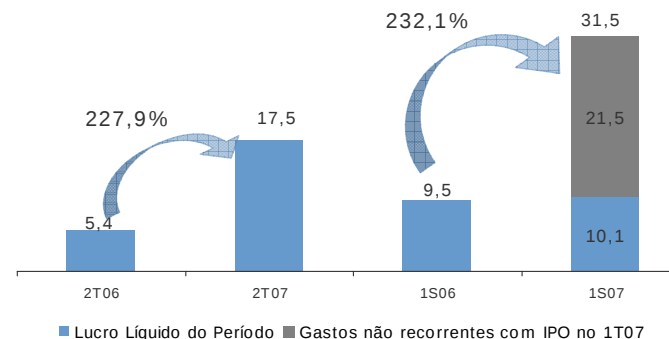
Empresa de Shopping Centers SA

Indicadores Financeiros

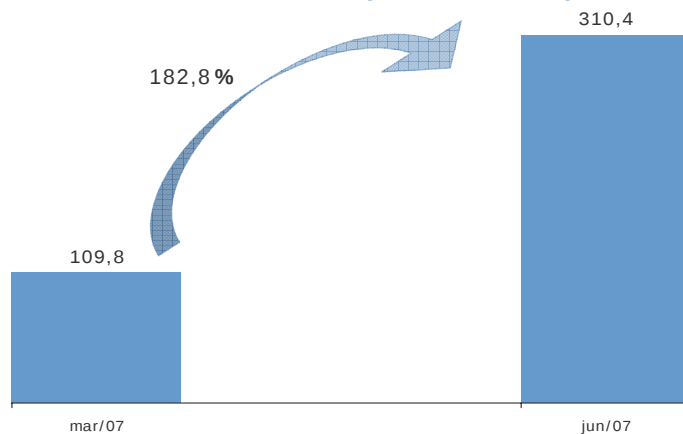
EBITDA (R\$ MILHÕES)



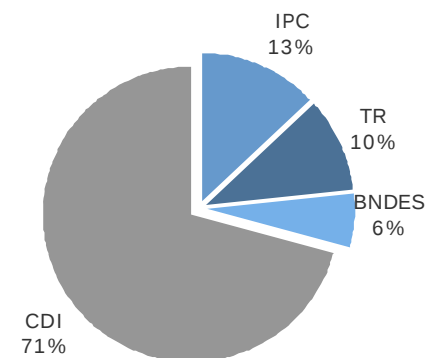
LUCRO LÍQUIDO (R\$ MILHÕES)



DÍVIDA BRUTA (R\$ MILHÕES)



BREAKDOWN DÍVIDA BRUTA



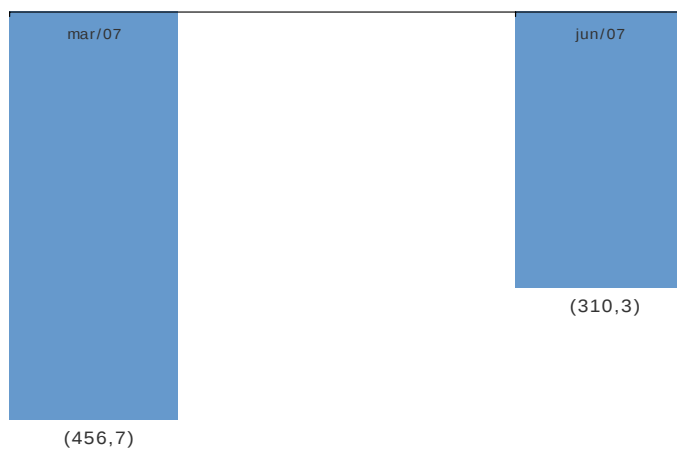


IGUATEMI

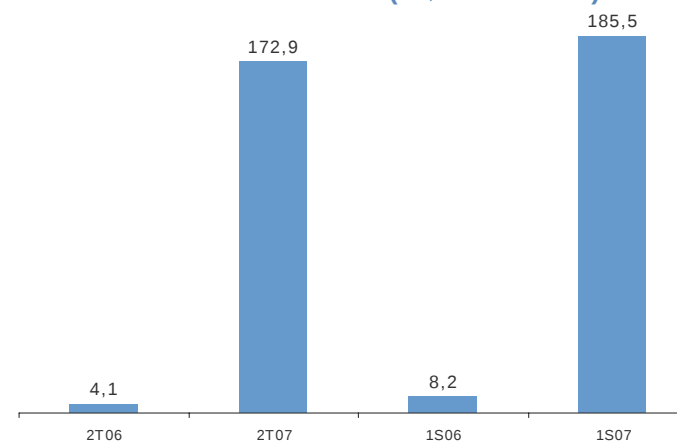
Empresa de Shopping Centers SA

Indicadores Financeiros

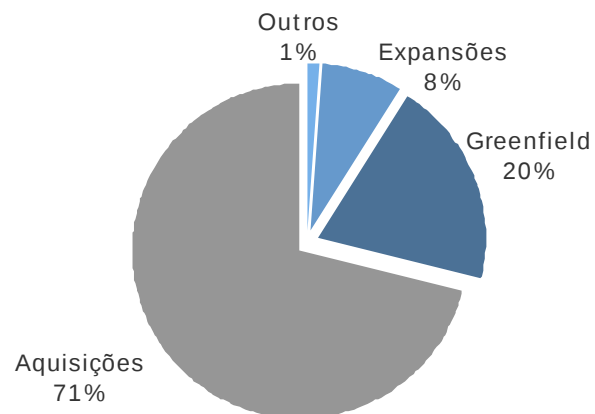
DÍVIDA LÍQUIDA (R\$ MILHÕES)



INVESTIMENTOS (R\$ MILHÕES)



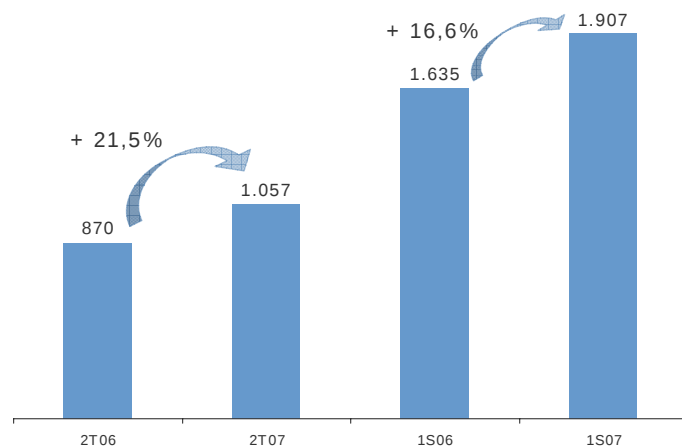
BREAKDOWN INVESTIMENTOS - 1S07



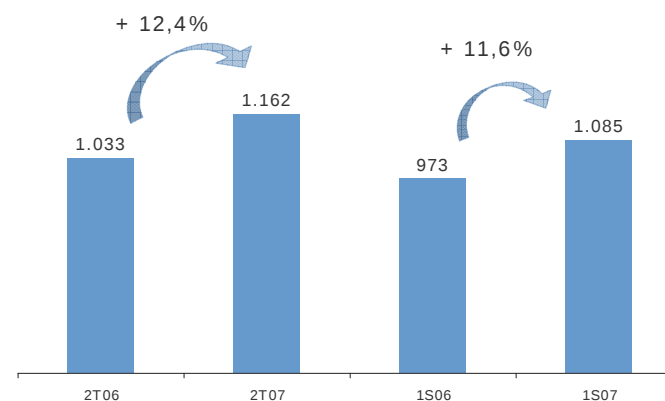


Indicadores de Performance

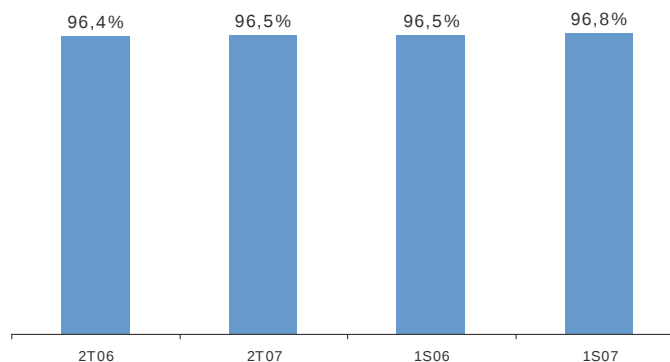
VENDAS TOTAIS SHOPPINGS (R\$ MILHÕES)



VENDAS MESMAS LOJAS POR M² (R\$ / M²) - MÊS



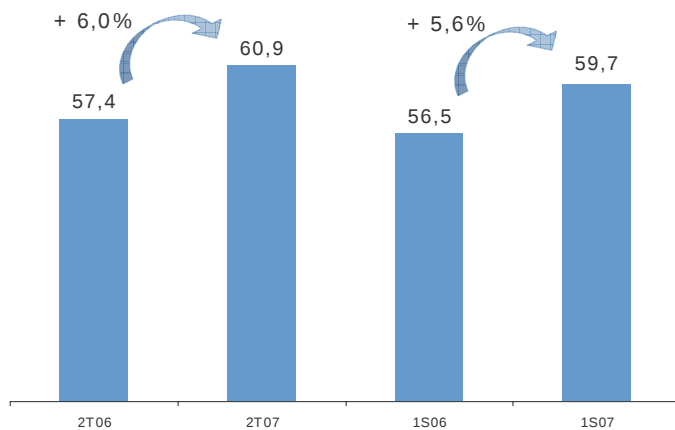
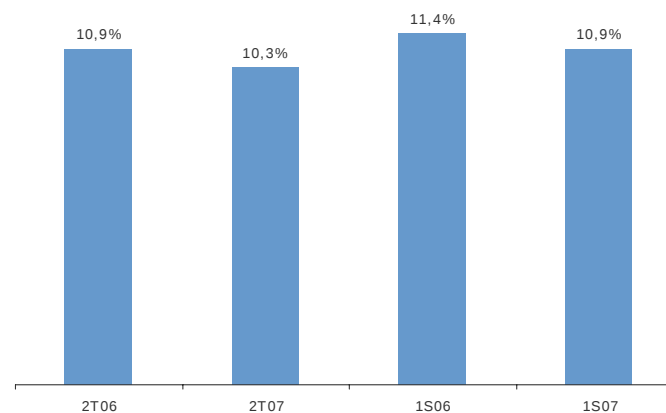
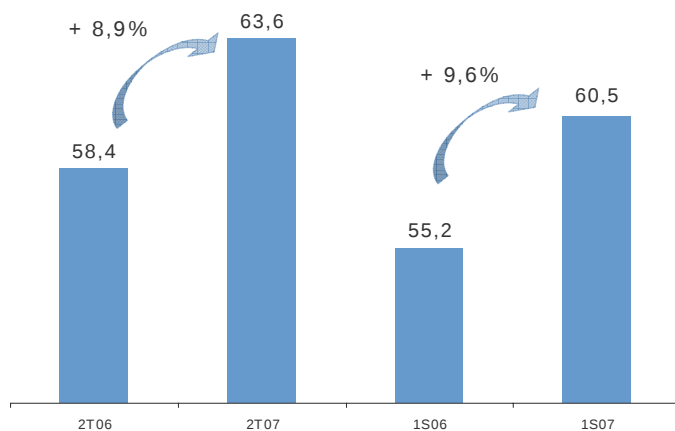
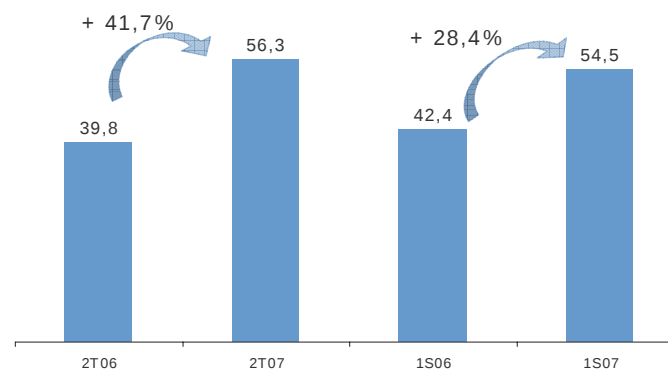
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)



**IGUATEMI**

Empresa de Shopping Centers SA

Indicadores de Performance

ALUGUÉIS MESMAS LOJAS POR M² (R\$/M²) - MÊS**CUSTO DE OCUPAÇÃO (% DAS VENDAS)****NOI POR M² (R\$/M²) - MÊS****EBITDA POR M² (R\$/M²) - MÊS**



Contato RI

Pedro Jereissati

CFO e Diretor de Relações
com Investidores

Gustavo Schroden

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

www.iguatemi.com.br/ri

Considerações referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (IESC) eventualmente expressas neste relatório, se constituem apenas em projeções e, como tal, baseiam-se exclusivamente nas expectativas da administração da IESC 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.