



Receita Bruta atinge R\$ 58,7 milhões no 3T09, crescimento de 9,3%, com reajuste de aluguel mesmas lojas de 7,9%

São Paulo, 05 de novembro 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 terceiro trimestre de 2009 (3T09). 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 3T09

Teleconferência em Português

06 de novembro de 2009
10h00 (horário de Brasília)
07h00 (US EST)
Tel.: (11) 2101-4848
Senha: Iguatemi
Replay: (11) 2101-4848
Senha: Iguatemi

Teleconferência em Inglês

06 de novembro de 2009
11h30 (horário de Brasília)
8h30 (US EST)
Tel.: +1 (412) 858-4600
Senha: Iguatemi
Replay: +1 (412) 317-0088
Senha: 435063# - 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 3T09

- A receita bruta da Iguatemi cresceu 9,3% e atingiu R\$ 58,7 milhões.
- Crescimento de aluguéis mesmas lojas e aluguéis mesma área de 7,9% e 7,2%, crescimento acima da inflação.
- 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.

Evento Subseqüente

- Concluímos nossa segunda oferta primária de ações, disponibilizando para o mercado 13.600.000 novas ações, trazendo para a Companhia R\$ 387,6 milhões.



VISÃO GERAL

Durante o terceiro trimestre de 2009, a melhoria de desempenho do setor varejista se manteve. Nossos shoppings apresentaram vendas totais de R\$ 1.262 milhões, 4,7% superior ao mesmo período de 2008. As vendas continuaram a apresentar crescimento sustentável em todos os tipos de varejo, principalmente nos segmentos de joalheria, entretenimento e perfumaria e cosméticos.

Neste trimestre vale destacar o ótimo desempenho do mês de julho, onde destacamos o fluxo de visitantes e vendas realizadas durante o período de férias. No entanto, o inverno e a incidência da gripe suína levaram as autoridades de saúde a alertarem sobre os riscos de aglomerações em locais públicos, fato que afetou a performance de nossos lojistas em agosto e parcialmente em setembro. Em meados de setembro este quadro foi revertido e verificamos a mesma tendência de julho, entrando no quarto trimestre com tendência positiva.

Neste cenário de vendas crescentes, conseguimos implementar reajustes reais nas renovações de nossos contratos de locação, que tiveram variação positiva de 7,9% durante o 3T09, medidos pelo índice de aluguéis mesma loja. Os aluguéis mesma área apresentaram variação positiva de 7,2%.

O crédito para a pessoa física apresentou o menor custo histórico, fato que também colaborou com desempenho positivo do setor.

Seguimos com a comercialização para os projetos greenfields e Brasília já apresenta 92% da sua área locada. Alphaville possui aproximadamente 55% da ABL comercializada.

Em outubro, demos mais um importante passo para seguirmos com a estratégia de crescimento da Iguatemi. Concluímos nossa segunda oferta de ações, disponibilizando para o mercado 13.600.000 ações, ao preço de R\$ 28,50, o que trouxe para a empresa R\$ R\$ 387,6 milhões. O dinheiro será destinado à construção de projetos greenfields e à expansão dos nossos shoppings em operação, em conjunto com possíveis aquisições selecionadas.

PRINCIPAIS INDICADORES

Indicadores de Performance	3T09	3T08	3T09/3T08
ABL Total (m ²)	397.680	376.684	5,6%
ABL Própria (m ²)	214.882	205.947	4,3%
ABL Própria Média Shopping	185.802	176.893	5,0%
ABL Própria Média Total	214.882	205.947	4,3%
Total Shoppings	11	11	-
Vendas Totais (R\$ mil)	1.262.324	1.205.900	4,7%
Vendas mesmas lojas por m ² (R\$ / m ²) mês	1.226	1.214	1,1%
Vendas mesma área (R\$ / m ²) mês	1.089	1.053	3,4%
Aluguéis mesmas lojas (R\$ / m ²) mês	78,5	72,8	7,9%
Aluguéis mesma área (R\$ / m ²) mês	71,2	66,4	7,2%
Custo de Ocupação como % 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.
NOI (R\$ / m ²) mês	67,5	65,5	3,0%
EBITDA ¹ (R\$ / m ²) mês	53,7	57,2	-6,1%
FFO (R\$ / m ²) mês	45,0	48,6	-7,6%

Indicadores Financeiros	3T09	3T08	3T09/3T08
Receita Bruta (R\$ mil)	58.749	53.749	9,3%
Receita Líquida (R\$ mil)	52.084	47.333	10,0%
NOI (R\$ mil)	43.483	40.445	7,5%
Margem NOI	86,8%	87,6%	-0,8 p.p.
EBITDA (R\$ mil)	34.614	35.319	-2,0%
EBITDA Ajustado (R\$ mil)	34.614	33.548 ¹	3,2%
Margem EBITDA	66,5%	74,6%	-8,2 p.p.
Margem EBITDA Ajustado	66,5%	70,9%	-4,4 p.p.
FFO (R\$ mil)	28.989	30.053	-3,5%
Lucro Líquido (R\$ mil)	19.537	19.419	0,6%
Depreciação e Amortização (R\$ mil)	9.452	10.634	-11,1%

¹ O EBITDA Ajustado do 3T08 não contempla uma receita não recorrente de R\$ 1,8 milhão referente à multa de lojista.

*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\$ 688 mil (provisão do stock option) e outras despesas não operacionais no montante de R\$ 0,5 milhão foram reclassificadas como despesas operacionais.

PORTFOLIO IGUATEMI

Shopping Center	Particip. Iguatemi	ABL total* (m ²)	ABL Iguatemi	Qtde. Lojas	Qtde. Vagas Estacion.
Iguatemi São Paulo	50,5%	39.799	20.102	300	1.805
Market Place	100,0%	26.073	26.073	158	2.047
Iguatemi Campinas	65,0%	54.907	35.689	256	3.980
Power Center ¹	77,0%	29.176	22.466	4	-
Iguatemi São Carlos	45,0%	19.012	8.555	74	922
Iguatemi Rio de Janeiro	60,7%	25.976	15.755	198	1.342
Praia de Belas	37,5%	28.052	10.531	185	1.519
Galleria	50,0%	23.976	11.988	132	1.996
Iguatemi Porto Alegre	36,0%	39.107	14.078	268	2.236
Iguatemi Florianópolis	30,0%	20.234	6.070	158	918
Iguatemi Caxias	8,4%	30.982	2.602	131	1.886
Esplanada	29,7%	27.628	8.214	162	1.950
Área proprietária ²	100,0%	3.678	3.678	1	-
Subtotal varejo	50,4%	368.600	185.802	2.027	20.601
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%	397.680	214.882		

* 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

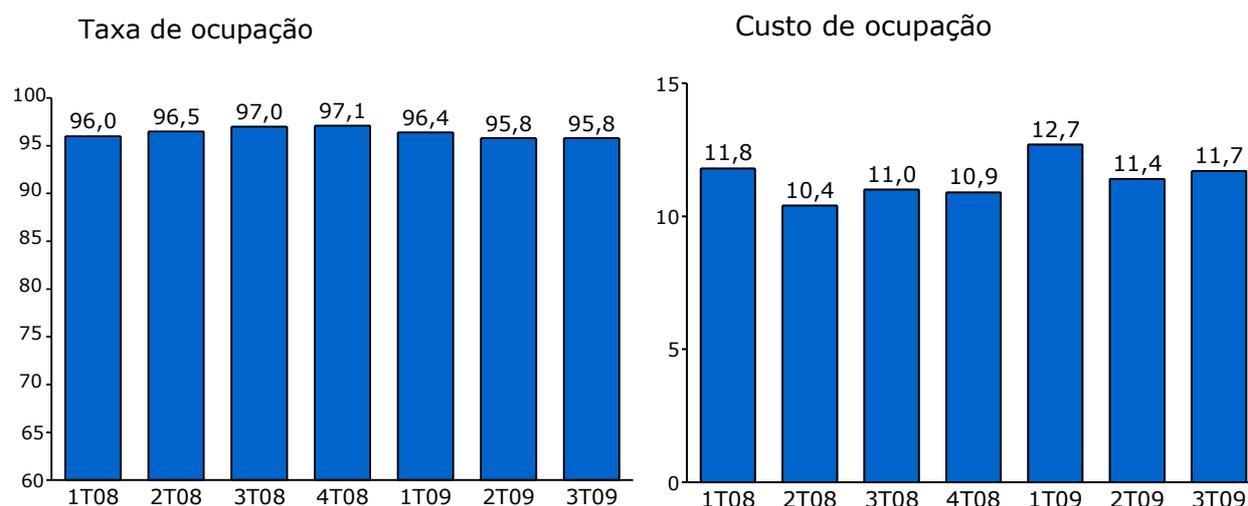
Shopping Center*	Receita 3T09	NOI 3T09	Mg. %	Receita 3T08	NOI 3T08	Mg. %
Iguatemi São Paulo	27.810	26.379	94,9%	26.529	23.152	87,3%
Market Place	7.699	6.073	78,9%	6.702	5.448	81,3%
TorreI	2.920	2.905	99,5%	2.759	2.710	98,2%
TorreII	2.425	2.423	99,9%	1.926	1.742	90,4%
Iguatemi Campinas	14.201	13.825	97,4%	13.408	12.482	93,1%
Iguatemi São Carlos	1.111	687	61,8%	1.040	750	72,1%
Iguatemi Rio de Janeiro	4.445	3.039	68,4%	4.216	3.286	78,0%
Praia de Belas	7.337	5.364	73,1%	7.770	6.688	86,1%
Galleria	2.286	1.638	71,6%	2.060	1.391	67,5%
Iguatemi Porto Alegre	15.520	14.086	90,8%	13.526	12.180	90,0%
Iguatemi Florianópolis	4.823	4.636	96,1%	4.320	3.924	90,8%
Iguatemi Caxias	3.094	3.006	97,2%	2.219	2.066	93,1%
Esplanada	6.883	6.062	88,1%	6.244	5.187	83,1%
Total	100.555	90.130	89,6%	92.718	81.004	87,4%

* Considera o resultado 100% do shopping.

No terceiro trimestre de 2009 tivemos a confirmação da tendência evidenciada no 2T09, com melhora contínua das vendas nos nossos shoppings. As férias tiveram grande contribuição para o aumento de fluxo de consumidores neste período.

Neste cenário conseguimos mais uma vez implementar aumento real nos reajuste de aluguéis. Os aluguéis mesmas lojas apresentaram crescimento de 7,9% em comparação ao 3T08, superior à inflação média do período de 4,3%, medida pelo IPCA. O índice de aluguéis mesma área, que contempla também as novas operações nos shoppings, apresentou crescimento de 7,2%.

As vendas mesmas lojas cresceram 1,1% no 3T09 em relação ao mesmo trimestre de 2008, enquanto que as vendas mesma área cresceram 3,4%.



A taxa de ocupação permaneceu estável em 95,8%, em comparação ao 2T09, mas foi 1,2 ponto percentual abaixo da taxa do 3T08. 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 3T09 atingiu 11,7%, aumento de 0,3 ponto percentual em relação ao segundo trimestre do ano, decorrente do reajuste de aluguel.

A inadimplência continua caindo e neste trimestre foi de 3,7%, 1,2 ponto percentual inferior ao mesmo período do ano passado e também 0,9 ponto percentual inferior ao segundo trimestre de 2009.

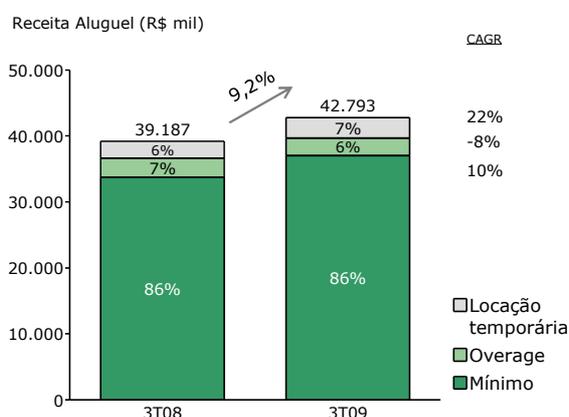
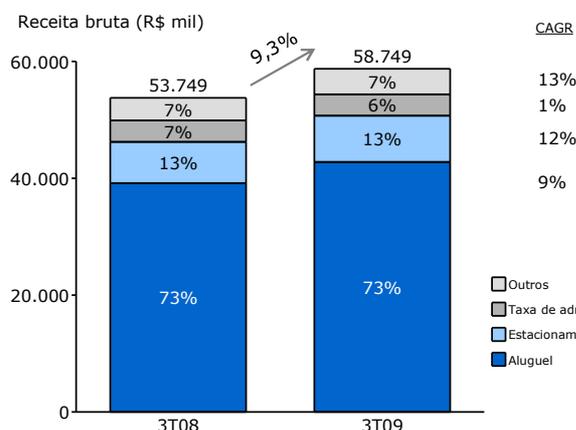
DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (R\$ mil)			A.V.	
	3T09	3T08*	Var.	3T09	3T08
Receita Bruta	58.749	53.749	9,3%	112,8%	113,6%
Deduções, impostos e contribuições	(6.665)	(6.416)	3,9%	-12,8%	-13,6%
Receita Líquida	52.084	47.333	10,0%	100,0%	100,0%
Custos dos aluguéis e serviços	(17.044)	(13.675)	24,6%	-32,7%	-28,9%
Lucro Bruto	35.040	33.658	4,1%	67,3%	71,1%
Despesas administrativas	(8.739)	(6.267)	39,4%	-16,8%	-13,2%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(1.141)	(2.706)	-57,8%	-2,2%	-5,7%
Resultado Operacional	25.160	24.685	1,9%	48,3%	52,2%
Receitas Financeiras	8.813	12.174	-27,6%	16,9%	25,7%
Despesas Financeiras	(8.182)	(10.900)	-24,9%	-15,7%	-23,0%
Lucro antes da tributação e dos itens extras	25.791	25.959	-0,6%	49,5%	54,8%
Imposto de renda e contribuição social	(6.236)	(6.540)	-4,6%	-12,0%	-13,8%
Participação dos minoritários	(18)	-	NA	0,0%	0,0%
Lucro líquido	19.537	19.419	0,6%	37,5%	41,0%
EBITDA	34.612	35.319	-2,0%	66,5%	74,6%
FFO	28.989	30.053	-3,5%	55,7%	63,5%

*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\$ 688 mil (provisão do stock option) e outras despesas não operacionais no montante de R\$ 0,5 milhão foram reclassificadas como despesas operacionais.

RECEITA BRUTA

A receita bruta da Iguatemi no 3T09 foi de R\$ 58,7 milhões, crescimento de 9,3% em relação ao mesmo trimestre de 2008. Esse crescimento é explicado, principalmente, pelo reajuste de aluguéis mesma área de 7,2%, além do crescimento em outras receitas, taxa de administração e locação temporária.

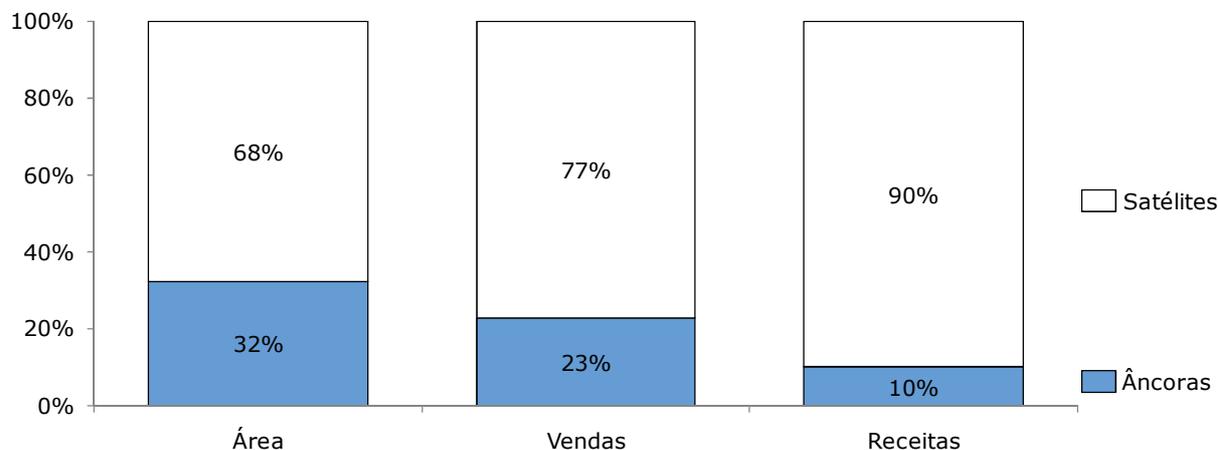


A receita de aluguel, composta por aluguel mínimo, overage e locações temporárias, foi responsável por 72,8% da receita bruta no trimestre, crescimento de 9,2% sobre o mesmo trimestre do ano anterior, ou de R\$ 3,6 milhões. O aumento da receita de aluguel no trimestre é decorrente principalmente de:

- Aumento de 4,3% 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 7,2% e aluguel mesmas lojas de 7,9%;
- Crescimento das locações temporárias (quiosques e mídia) em 22,5%.

Esse crescimento compensou a diminuição da receita de aluguel percentual (overage), que caiu 7,8% em decorrência principalmente do reajuste do aluguel mínimo.

As lojas satélites continuam representando 90% da nossa receita de aluguel, conforme pode ser evidenciado no gráfico abaixo.



A receita de estacionamento cresceu 12,2%, causada principalmente pelo aumento do ticket médio de aproximadamente 10,7%.

A taxa de administração cresceu 1,0% em relação ao terceiro trimestre de 2008. O crescimento de outras receitas de 12,8% deve-se principalmente à receita de corretagem.

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

No 3T09 os impostos e descontos atingiram R\$ 6,7 milhões (11,3% da receita bruta), crescimento de 3,9%.

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida no terceiro trimestre de 2009 foi de R\$ 52,1 milhões, crescimento de 10,0% sobre o mesmo trimestre de 2008.

CUSTOS E DESPESAS

	Custo 3T09	Despesa 3T09	Total 3T09	Custo 3T08	Despesa 3T08	Total 3T08	% Acum.
Depreciação	7.019	1.085	8.104	6.639	13	6.652	21,8%
Pessoal	3.314	4.027	7.341	3.065	3.922	6.987	5,1%
Serviços de terceiros	1.017	1.551	2.567	1.261	1.403	2.664	-3,6%
Aluguel e condomínio	23	400	423	18	237	255	66,0%
Estacionamento	2.550	-	2.550	2.207	-	2.207	15,5%
Fundo de promoção	979	-	979	809	-	809	21,0%
Impostos, taxas e despesas legais	77	727	804	115	317	432	86,2%
Estacionamento e outros	2.065	949	3.014	(439)	375	(64)	-
Total	17.044	8.739	25.783	13.675	6.267	19.942	29,3%

Os custos e despesas somaram R\$ 25,8 milhões no 3T09, aumento de 29,3% em comparação ao mesmo período de 2008. A variação total é explicada pelos seguintes itens:

- Aumento da depreciação em virtude do crescimento da ABL própria;
- Aumento dos custos e despesas de pessoal, em decorrência principalmente do reajuste de 5,8% dos salários por causa do Acordo Coletivo;
- Aumento do fundo de promoção ocasionado pelo maior número de campanhas de marketing para atração de fluxo de consumidores;
- O aumento de outros custos é explicado principalmente pelos maiores gastos com áreas vagas e condomínio irrecuperável, em função das áreas recompradas no Iguatemi São Paulo e Market Place, dentre outros custos.

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro líquido da Iguatemi no 3T09 foi de R\$ 0,6 milhão positivo, ante receita de R\$ 1,3 milhão no 3T08. Cabe ressaltar que apesar do crescimento do endividamento líquido da companhia, o resultado financeiro continua positivo, pois toda dívida contratada para os projetos greenfields e expansões está sendo capitalizada e será amortizada a partir do início da operação dos shoppings.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)	3T09	3T08	Var
Total Receitas Financeiras	8.813	12.174	-27,6%
Total Despesas Financeiras	(8.182)	(10.900)	-24,9%
Receita/Despesa Financeira Líquida	631	1.274	-50,5%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

As despesas com imposto de renda e contribuição social somaram R\$ 6,2 milhões no 3T09, em comparação com despesa de R\$ 6,5 milhões no mesmo período de 2008. A taxa efetiva de imposto no período foi 24,2%.

LUCRO LÍQUIDO

O lucro líquido da companhia no 3T09 foi de R\$ 19,5 milhões, crescimento de 0,6% em relação ao 3T08, com margem líquida de 37,5%.

EBITDA

Em R\$ mil	3T09	3T08	Var. %
Receita líquida	52.084	47.333	10,0%
Lucro antes da tributação e extras	25.793	25.959	-0,6%
(+) Depreciação e Amortização	9.452	10.634	-11,1%
(+) Despesas financeiras	8.182	10.900	-24,9%
(-) Receitas financeiras	-8.813	-12.174	-27,6%
EBITDA	34.614	35.319	-2,0%
Margem	66,5%	74,6%	-8,2 p.p.

O EBITDA do 3T09 atingiu R\$ 34,6 milhões, 2,0% inferior ao resultado do 3T08. A margem foi de 66,4%. 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 3T08 seria de R\$ 36,1, conforme divulgado no ano anterior. A queda na margem é explicada pelos maiores gastos com custos e despesas.

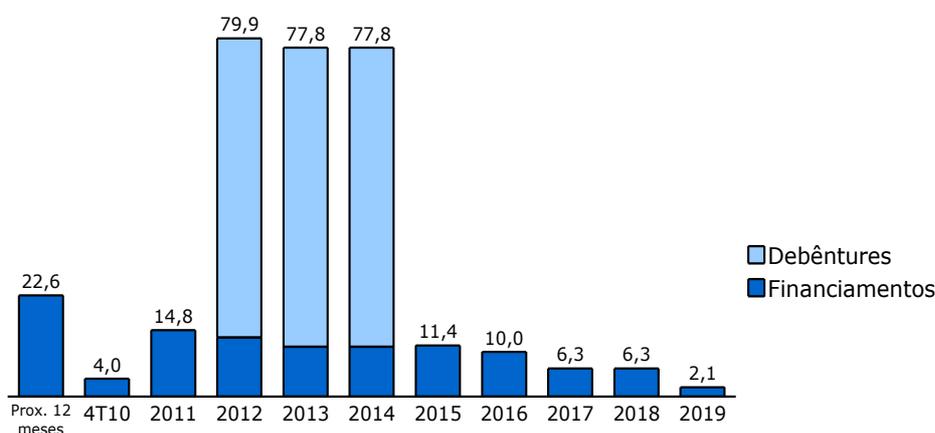
Para melhor comparabilidade dos números, em no 3T08 tivemos uma receita não recorrente de R\$ 1,8 milhão, referente à multa rescisória de um lojista, sem considerar esta receita, o EBITA no 3T08 seria de R\$ 33,5 milhões.

ENDIVIDAMENTO

O endividamento bruto da Iguatemi encerrou o terceiro trimestre de 2009 no montante de R\$ 312,8 milhões, em comparação a R\$ 279,3 milhões em junho de 2009. A posição de caixa no final de setembro era de R\$ 230,5 milhões, resultando em uma posição de dívida líquida de R\$ 82,3 milhões. O prazo médio da nossa dívida é de 4 anos, com custo médio de 108,0% do CDI.

Em 30 de setembro, em Reunião do Conselho de Administração, foi aprovada a contratação de financiamento junto ao Banco Bradesco, modalidade de crédito imobiliário, para a construção do Iguatemi Alphaville. O financiamento tem prazo de 10 anos com taxa de TR + 10,5% a.a..

	Moeda	Encargos	3T09	2T09
Financiamento não sujeito a liquidação em dinheiro	R\$	Amortizável mensalmente contra parte do aluguel pelo uso do imóvel	2.202	2.294
BNDES	R\$	TJLP + 4,40% a.a.	3.726	4.336
BNDES	R\$	TJLP + 2,3% a.a. + 0,55%	7.765	8.395
ABN AMRO Real	R\$	99% do CDI	5.337	5.522
ABN AMRO Real	R\$	TR + 9,52% a.a.	16.253	16.817
ABN AMRO Real	R\$	TR + 9,51% a.a.	14.010	14.484
ABN AMRO Real	R\$	TR + 12,0% a.a.	57.875	26.858
Debêntures	R\$	110% do CDI	205.657	200.547
			299.132	264.228
<i>Curto prazo</i>			<i>22.589</i>	<i>14.421</i>
<i>Longo prazo</i>			<i>290.236</i>	<i>264.832</i>
Dívida total			(312.825)	(279.253)
<i>Disponibilidades</i>			<i>230.516</i>	<i>204.274</i>
Caixa (dívida) líquido(a)			(82.309)	(74.979)



INVESTIMENTOS

No terceiro trimestre de 2009 foram investidos R\$ 16,4 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.

Shopping Center	Realiz. Até 2T09	Realiz. 3T09	4T09e	2010e	2011e	Total Greenfields
JK	28,4	0,5	3,2	47,3	43,4	122,7
Alphaville	26,7	0,1	11,2	142,7	-	180,7
Brasília	68,9	15,5	17,1	15,0	-	116,5
Ribeirão Preto	1,2	0,1	-	4,4	117,4	123,1
Jundiaí	1,7	0,2	-	9,5	100,8	112,3
Total	127,0	16,4	31,4	218,9	261,5	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 participações (luvas).

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

Iguatemi Alphaville: o shopping concluiu a fase de fundação. Obra encontra-se em fase de licitação da super estrutura do shopping. Cerca de 55% da área já está 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 Jundiá e Iguatemi Ribeirão: seguem em aprovação nas prefeituras locais, dentro do nosso cronograma.

	Brasília	Alphaville	JK	Jundiá	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%
TIR¹ 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 sexto 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.

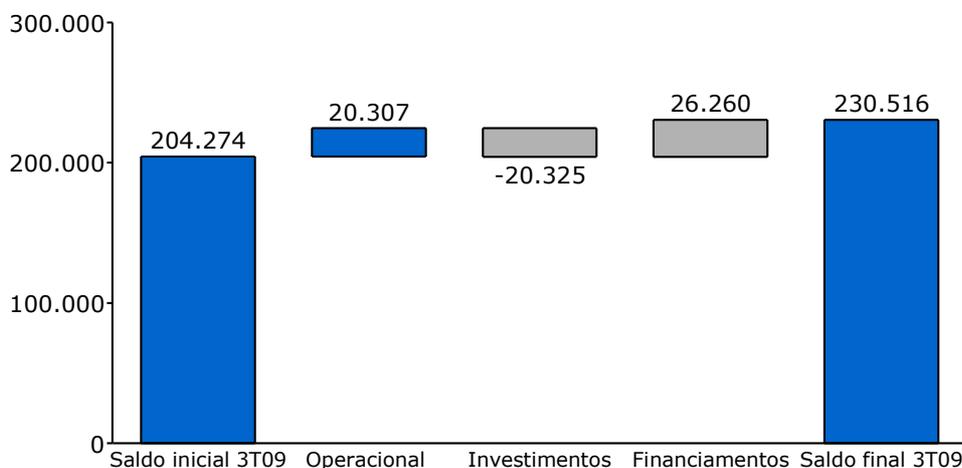
Status: A torre comercial encontra-se com a construção em andamento e as obras estão no 12º andar. A previsão de inauguração da torre e da ABL comercial (1.200 m²) é início de julho de 2010 e o restante do projeto para o final de 2010.

FLUXO DE CAIXA

O fluxo de caixa da Iguatemi apresentou crescimento de R\$ 26,2 milhões no terceiro trimestre de 2009, em relação ao segundo trimestre deste ano. Dentre as principais variações destacamos:

- Aumento do resultado operacional de R\$ 20,3 milhões;
- Redução de R\$ 20,3 milhões em investimento, dos quais R\$ 16,4 milhões foram destinados ao pagamento dos greenfields, R\$ 0,8 milhão foram gastos com as expansões, R\$ 1,3 milhão gasto com aquisições passadas, e o restante com imobilizado.
- O aumento de R\$ 26,3 milhões é referente à entrada de caixa do financiamento do ABN para a construção do Iguatemi Brasília, parcialmente compensado pela amortização de empréstimos e financiamentos

Fluxo de Caixa 3T09

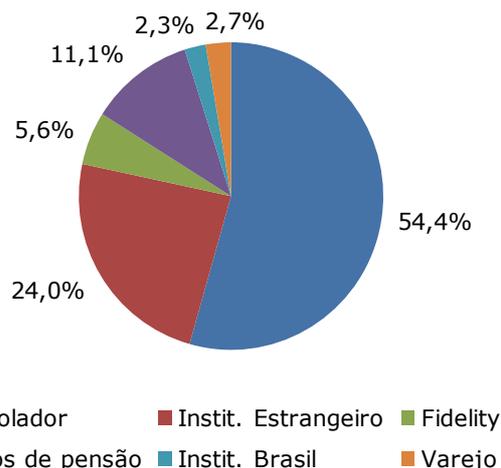


MERCADO DE CAPITAIS

A ação da Iguatemi encerrou o terceiro trimestre de 2009 cotada a R\$ 27,80, valorização de 47,9% em relação ao fechamento do segundo trimestre do ano.

A companhia precificou no dia 22 de outubro a oferta primária de ações e o preço da oferta foi de R\$ 28,50. Com esta oferta o volume de ações em circulação "free float" aumentou em R\$ 387,6 milhões, dobrando o volume anterior.

Após a oferta, o controlador teve sua participação reduzida para 54,4% (sem considerar o exercício do lote suplementar), conforme evidenciado no gráfico ao lado.



RECURSOS HUMANOS

Dispomos de uma equipe de administração experiente, e procuramos, de forma consistente, alinhar os interesses de nossa administração e funcionários com aqueles de nossos acionistas. Possuímos o Plano Iguatemi de Bonificação, atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais. Todos os nossos colaboradores são elegíveis ao referido plano. O funcionamento do referido Plano se dá a partir de nossas metas globais, que uma vez cumpridas, possibilita a elegibilidade dos colaboradores, que recebem uma nota ponderada entre a performance da empresa e a performance individual, nota esta utilizada para determinar os valores distribuídos.

Adicionalmente possuímos um plano de opção de compra de ações, administrado por nosso Conselho de Administração, que pode, a seu exclusivo critério, outorgar opções de compra a nossos administradores, empregados e prestadores de serviço. As opções de compra de ações a serem oferecidas nos termos do Plano de Opção representarão o máximo de 2% do total de ações do nosso capital social.

Nossas políticas em relação aos nossos empregados se baseiam na retenção de empregados qualificados, criação de ferramentas de gestão para melhorar sua eficiência, criação de oportunidades adicionais para promoção interna, programas de treinamento eficientes, avaliação de desempenho e remuneração adequada de nosso quadro de funcionários. Lançamos em 2008 um sistema de educação à distância, a Academia IESC, voltada para todos os nossos empregados (holding e shoppings). O objetivo é proporcionar aprendizado e alinhamento para todos e garantir atualização constante em sistemas, processos e práticas operacionais.

Em 30 de setembro de 2009, a Iguatemi possuía 147 funcionários e 11 estagiários.



PROGRAMAS AMBIENTAIS

Temos como meta desenvolver atividades econômicas que atendam às necessidades da sociedade sem deixar de lado uma preocupação constante com o meio ambiente. O uso Racional dos recursos naturais é uma das formas de exercer essa responsabilidade.

Há 10 anos nossos shoppings implementam ações que aumentam a economia de água e reduzem o consumo de energia, o que gera ganhos significativos de eficiência com menor impacto ambiental.

As ações sociais de apoio a cooperativas, por sua vez, beneficiam comunidades carentes com o trabalho de separação dos resíduos ou a reutilização de matérias-primas.

Desenvolvemos nossos processos logísticos (como, por exemplo, reciclagem ou coleta seletiva) sempre levando em conta o meio ambiente. Cada processo parte de uma de visão, para depois ganhar objetivos, metas e planos de ação.

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 3T09 com 214,9 mil m² de ABL própria, 11 shoppings em operação e 5 projetos em desenvolvimento.

* ----- *

SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE – ATENDIMENTO À INSTRUÇÃO CVM Nº 381/2003

A Companhia e/ou suas controladas passaram a utilizar os serviços de auditoria da Deloitte Touche Tohmatsu a partir do primeiro trimestre de 2009. A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos nossos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente. Estes princípios consistem, de acordo com princípios internacionalmente aceitos, em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente e (c) o auditor não deve



promover os interesses de seu cliente. No decorrer do trimestre e período de nove meses findo em 30 de setembro de 2009 foram contratados pela Companhia serviços dos auditores independentes relacionados à Oferta Pública de Primária de Ações, registrada na CVM em 23 de outubro de 2009. Os correspondentes honorários para esses serviços totalizaram aproximadamente R\$290.000,00 e representou aproximadamente 40% do total dos honorários relativos à auditoria das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009.

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 - Balanço Patrimonial****3 - Fluxo de Caixa****4 - Glossário**

1 - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (R\$ mil)			
	3T09	3T08	3T09/3T08
RECEITA BRUTA	58.749	53.749	9,3%
Deduções, impostos e contribuições	(6.665)	(6.416)	3,9%
RECEITA LÍQUIDA	52.084	47.333	10,0%
Custos dos aluguéis e serviços	(17.044)	(13.675)	24,6%
LUCRO BRUTO	35.040	33.658	4,1%
Despesas administrativas	(8.739)	(6.267)	39,4%
Amortização do ágio	(287)	(3.309)	-91,3%
Receitas Financeiras	8.813	12.174	-27,6%
Despesas Financeiras	(8.182)	(10.900)	-24,9%
Outras despesas operacionais líquidas	(854)	603	-241,6%
LUCRO ANTES DA TRIBUTAÇÃO E DOS ITENS EXTRAS	25.791	25.959	-0,6%
Imposto de renda e contribuição social	(6.236)	(6.540)	-4,6%
Participação dos minoritários	(18)	-	-
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO)	19.537	19.419	0,6%
EBITDA	34.614	35.319	-2,0%

2 - BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO – Ativo

ATIVO	30/09/09	30/06/09
CIRCULANTE	296.961	265.122
Disponibilidades	230.516	204.274
Contas a receber	37.413	34.195
Impostos a recuperar e créditos tributários	7.021	7.316
Empréstimos a receber	1.102	1.048
Outros créditos	19.050	16.068
Despesas pagas antecipadamente	1.102	1.470
Estoques	757	751
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	77.883	69.124
Contas a receber	4.070	3.969
Impostos a recuperar e créditos tributários	9.710	8.604
Créditos com partes relacionadas	21.128	21.064
Empréstimos a receber	3.770	3.858
Desapropriações a receber	1.356	1.330
Depósitos judiciais	7.020	5.477
Outros créditos	30.829	24.822
PERMANENTE	1.154.905	1.142.358
Investimentos	981	1.551
Imobilizado	1.065.756	1.052.638
Intangível	88.168	88.169
TOTAL DO ATIVO	1.529.749	1.476.604

2- BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO - Passivo

PASSIVO	30/9/09	30/6/09
CIRCULANTE	89.060	83.995
Empréstimos e Financiamentos	15.846	12.709
Financiamentos não sujeitos à liquidação em dinheiro	317	339
Fornecedores	6.479	7.880
Impostos e contribuições a pagar	14.869	11.793
Provisão para salários e encargos trabalhistas	6.596	4.962
Dividendos e juros sobre o capital próprio propostos	457	0
Contas a pagar	38.275	44.939
Encargos sobre debêntures	6.221	1.373
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	415.891	391.667
Empréstimos e Financiamentos	89.120	63.703
Financiamentos não sujeitos à liquidação em dinheiro	1.885	1.955
Provisão para contingências	67.944	66.911
Débitos com partes relacionadas	34.807	34.804
Impostos e contribuições a pagar	9.707	10.211
Contas a pagar	13.197	14.909
Debêntures	199.231	199.174
Resultados de exercícios futuros	20.841	16.632
Participação dos minoritários	150	180
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.003.807	984.130
Capital social	420.230	420.230
Reserva de capital	457.220	456.930
Reservas de lucros	126.357	106.970
TOTAL DO PASSIVO	1.529.749	1.476.604

3- FLUXO DE CAIXA

FLUXO DE CAIXA (R\$ mil)		
Consolidado	30/09/2009	30/06/2009
Lucro líquido (prejuízo) do período	19.537	22.017
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com recursos provenientes de atividades operacionais:		
Participação dos acionistas minoritários	18	10
Depreciação e amortização	9.160	7.288
Resultado da venda / baixa de ativo imobilizado	0	(114)
Variações monetárias líquidas	6.583	5.187
Provisão para contingências	125	(1.143)
Imposto de renda e contribuição social	(998)	(256)
Pagamento baseado em ações	289	292
Provisão para pagamento de bonificação	2.103	1.271
Provisão para devedores duvidosos	768	84
	37.585	34.636
Redução (aumento) no ativo:	(14.555)	(6.468)
Aluguéis a receber	(4.087)	(1.095)
Impostos a recuperar e créditos tributários	187	(719)
Empréstimos a receber	33	4.261
Outros créditos	(11.056)	(9.662)
Despesas antecipadas	368	747
Aumento (redução) no passivo	(2.723)	7.610
Fornecedores	(1.401)	958
Impostos e contribuições a pagar	2.571	5.333
Provisão para salários e encargos trabalhistas	(470)	757
Débitos com partes relacionadas	-	0
Contas a pagar	(3.423)	562
Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades operacionais	20.307	35.778
Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades de investimentos	(20.325)	(39.609)
Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades de financiamentos	26.260	(37.113)
Aumento líquido das disponibilidades	26.242	(40.944)
Saldo inicial das disponibilidades	204.274	245.218
Saldo final das disponibilidades	230.516	204.274



4- 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.