



IGUATEMI anuncia Receita Bruta de R\$ 213,5 milhões em 2008, crescimento de 39,1% em comparação a 2007.

São Paulo, 19 de março 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 quarto trimestre e do ano de 2008 (4T08 e 2008). 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 4T08 e 2008

Teleconferência em Português

20 de março de 2009
10h00 (horário de Brasília)
09h00 (US EST)
Tel.: (11) 2188-0188
Senha: Iguatemi
Replay: (11) 2188-0188
Senha: Iguatemi

Teleconferência em Inglês

20 de março de 2009
11h30 (horário de Brasília)
10h30 (US EST)
Tel.: +1 (412) 858-4600
Senha: Iguatemi
Replay: +1 (412) 317-0088
Senha: 427709# - digitar 1 para iniciar o playback

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 DE 2008

- As vendas dos nossos shoppings atingiram R\$ 5,1 bilhões em 2008, crescimento de 14,1%;
- As receitas dos shoppings cresceram 13,1%;
- A receita bruta da Iguatemi cresceu 39,1%, atingindo R\$ 213,5 M (26,0 p.p. mais que a receita dos shoppings) em função das aquisições e das compras de participações;
- O EBITDA ajustado foi R\$ 136,7 milhões. O crescimento de 35,1% foi menor que o crescimento da receita em função do aumento dos custos e despesas (preparação para a inauguração dos novos shoppings).
- A Iguatemi investiu R\$ 331,1 milhões em 2008, e encerrou o ano com a dívida líquida de R\$ 4,6 milhões;
- Em 2008 iniciamos a comercialização do Iguatemi Alphaville e do Iguatemi Brasília, anunciamos dois novos greenfields (Iguatemi Jundiaí e Iguatemi Ribeirão) e demos continuidade ao nosso plano de crescimento, dando sequência nas expansões e na construção dos novos projetos.

1. MENSAGEM DO PRESIDENTE

O ano de 2008 foi marcado por grandes realizações para a Iguatemi.

Alinhado a nossa estratégia de crescimento, até 2013 teremos 20 shoppings em operação. Anunciamos a construção de 2 novos shoppings: Iguatemi Jundiaí e Iguatemi Ribeirão Preto, situados em dois importantes mercados do sudeste brasileiro. Esses shoppings se juntam aos nossos projetos já em desenvolvimento: Iguatemi Brasília, Iguatemi Alphaville e o JK Iguatemi.

Mesmo no atual cenário econômico, superamos nossas metas para o ano de 2008 batendo nossos próprios recordes, o que demonstra nossa eficiência e espírito de superação. Atingimos também nossas metas financeiras e cumprimos nosso guidance, atingindo uma receita bruta de R\$ 213,5 milhões, crescimento de 39,1% em comparação a 2007, resultando em lucro líquido de R\$ 76,8 milhões e Ebitda de R\$ 136,7 milhões. Além disso, anunciamos a política de dividendos, na qual nos comprometemos a distribuir em dividendos e/ou JCP pelo menos 50% do nosso lucro pelos próximos 3 anos, inclusive 2008.

Em 2008, também começamos a comercialização do Iguatemi Brasília (março) e do Iguatemi Alphaville (setembro) com grande sucesso e com propostas aprovadas para 80% e 25% da ABL dos shoppings respectivamente.

Reforçando nossa crença que a marca Iguatemi é um dos nossos grandes ativos, fomos eleitos a 39ª marca mais valiosa do Brasil, a única no setor de shopping centers, conforme ranking divulgado pela consultoria BrandAnalytics em parceria com MillwardBrown, uma das mais importantes empresas de pesquisa de mercado do mundo.

Acreditamos que um profundo conhecimento de moda e tendências é importante para nosso negócio. Nesse sentido, patrocinamos a 1ª edição do Prêmio Moda Brasil. Um prêmio pioneiro, inteiramente de acordo com as características da Iguatemi, que reforça a nossa imagem, sinergia e comprometimento com o universo da moda brasileira.

No dia a dia de nossos shoppings podemos destacar o sucesso de nossas promoções, realizadas em todo o país em comemoração a datas especiais. Distribuimos em nossas campanhas Comprou, Ganhou, meio milhão de brindes. Nossos eventos, dos mais variados tipos, são referência para o mercado. Um bom exemplo são os eventos infantis que encantaram as famílias e proporcionaram o aumento considerável do fluxo de clientes nos shoppings, além do aumento da fidelidade de nossos clientes.

Estamos constantemente buscando novas ferramentas de gestão, revisando nossos processos internos para obter maior eficiência, adotando uma nova estrutura organizacional, novas áreas e métricas. Como exemplo, reestruturamos o sistema de elaboração orçamentária da companhia, padronizando os processos, garantindo a qualidade e integridade dos números e facilitando a consolidação dos processos em rede.

Lançamos a Academia IESC, mais uma importante iniciativa de nossa área de Recursos Humanos, que tem como grande objetivo sintetizar e difundir a educação e o aprimoramento do conhecimento através de cursos *on-lines*, mantendo nossa padronização de atendimento e valorizando a marca Iguatemi.

Também não podemos deixar de citar nosso comprometimento sócio-ambiental. Ele está presente sob muitas formas, como as diferentes ações de solidariedade realizadas pela Iguatemi, que nos caracterizam ativamente como empresa socialmente responsável: Balcão da Cidadania; Estacionou, Doou; e doações em ajuda ao estado de Santa Catarina, após a



enchente que devastou o estado. Sob o aspecto ambiental destacamos os constantes investimentos realizados em nossos shoppings, visando torná-los cada vez mais auto-sustentáveis, bem como nos projetos novos, como o Iguatemi Alphaville, que será o primeiro "shopping sustentável" do Brasil.

Nós atingimos o *guidance* de 2008 e mesmo no atual cenário econômico, reforçamos nosso *guidance* para 2009, onde esperamos crescimento de 9 a 12% da receita líquida e margem Ebitda de aproximadamente 70%.

Enfim, acreditamos que 2009 será um grande ano para a Iguatemi assim como foi 2008, importante por estarmos construindo uma base sólida para um crescimento sustentável, mostrando a qualidade Iguatemi, assim como nestes últimos 30 anos de trajetória da empresa.

Carlos Jereissati

Diretor Presidente

2. PRINCIPAIS INDICADORES

Indicadores de Performance	4T08	4T07	4T08/ 4T07	2008	2007	2008/ 2007
ABL Total (m ²)	377.309	346.627	8,9%	377.309	346.627	8,9%
ABL Própria (m ²)	212.505	163.684	29,8%	212.504	163.684	29,8%
ABL Própria Média Shopping	182.259	163.488	11,5%	175.633	148.006	18,7%
ABL Própria Média Total	211.339	163.488	29,3%	197.443	148.006	33,4%
Total Shoppings	11	11	-	11	11	-
Vendas Totais (R\$ mil)	1.533.428	1.442.377	6,3%	5.086.196	4.456.414	14,1%
Vendas mesmas lojas por m ² (R\$ / m ²) mês	1.556	1.532	1,6%	1.353	1.288	5,0%
Vendas mesma área m ² (R\$ / m ²) mês	1.358	1.272	6,8%	1.240	1.142	8,6%
Aluguéis mesmas lojas por m ² (R\$ / m ²) mês	108,6	100,5	8,1%	91,3	85,3	7,0%
Aluguéis mesma área por m ² (R\$ / m ²) mês	91,6	83,3	10,0%	79,5	74,2	7,1%
Custo de Ocupação como % das vendas	10,9%	9,6%	1,3p.p.	11,1%	10,3%	0,8p.p.
Taxa de Ocupação	97,1%	97,2%	-0,1p.p.	96,7%	96,3%	0,4p.p.
Inadimplência	5,3%	5,8%	-0,5p.p.	5,2%	6,3%	-1,1p.p.
NOI por m ² (R\$ / m ²) mês	82,6	83,4	-0,9%	69,7	64,6	7,9%
EBITDA por m ² (R\$ / m ²) mês	70,3	74,2	-5,3%	57,7	57,3	0,8%
FFO por m ² (R\$ / m ²) mês	68,0	67,4	0,9%	51,0	42,8	19,0%

Indicadores Financeiros	4T08	4T07	4T08/ 4T07	2008	2007	2008/ 2007
Receita Bruta (R\$ milhões)	68.190	51.361	32,8%	213.527	153.535	39,1%
Receita Líquida (R\$ milhões)	61.062	46.220	32,1%	189.609	137.004	38,4%
NOI (R\$ milhões)	52.390	40.899	28,1%	165.096	114.653	44,0%
Margem NOI	86,6%	90,2%	-3,6 p.p.	87,7%	87,7%	-
EBITDA ajustado ¹ (R\$ milhões)	44.569	36.390	22,5%	136.730	101.700	34,4%
Margem EBITDA ajustada	73,0%	78,7%	-5,7 p.p.	72,1%	74,2%	-2,1 p.p.
FFO (R\$ milhões)	43.086	33.035	30,4%	120.764	76.091	58,7%
Lucro Líquido	29.357	23.528	24,8%	76.754	49.832	54,0%
Depreciação e Amortização (R\$)	13.729	9.506	44,4%	44.010	26.259	67,6%

¹ Considera os resultados do Shopping Esplanada, lançados no resultado financeiro em 2007. No 4T08 e em 2008, o EBITDA está ajustado pela provisão do stock option e não está considerando a reclassificação dos resultados não operacionais como operacionais em decorrência de mudanças das práticas contábeis brasileiras.

3. - PORTFOLIO IGUATEMI


Shopping Center	Particip. Iguatemi	ABL total* (m ²)	ABL Iguatemi	Qtde. Lojas	Qtde. Vagas Estacion.
Iguatemi São Paulo	50,4%	39.868	20.085	297	1.805
Market Place	100,0%	26.241	26.241	157	2.047
Iguatemi Campinas	65,0%	54.784	35.609	259	3.980
Power Center ¹	77,0%	29.176	22.466	4	-
Iguatemi São Carlos	45,0%	19.022	8.560	73	922
Iguatemi Rio de Janeiro	60,7%	25.978	15.756	199	1.342
Praia de Belas	37,5%	27.829	10.447	187	1.519
Galleria	50,0%	23.927	11.964	132	1.996
Iguatemi Porto Alegre	36,0%	39.358	14.169	268	2.462
Iguatemi Florianópolis	30,0%	20.169	6.051	158	918
Iguatemi Caxias	8,4%	13.855	1.164	88	1.608
Esplanada	29,7%	24.344	7.237	162	1.950
Área proprietária ²	100,0%	3.678	3.676	1	-
Subtotal varejo	52,7%	348.229	183.425	1.985	20.549
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	56,3%	377.309	212.505		

* 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.

4. EXPANSÕES NOS SHOPPING CENTERS:

Em 2008 a Iguatemi iniciou a reforma ou expansão de alguns empreendimentos. Essas obras têm como objetivo reforçar a força dos 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. Abaixo detalhamos os principais investimentos aprovados em cada empreendimento, que se encontram em andamento. O valor do investimento está ajustado à participação da Iguatemi em cada empreendimento.

Iguatemi São Paulo



Expansão: 7.300 m²
Investimento: R\$ 29,5 milhões
Conclusão: Dezembro de 2009

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

Status: Obras do subsolo em fase de acabamento. Prédio com construção até o segundo pavimento. Aguardando decisão judicial para continuação da obra.

Praia de Belas



Expansão: 17.624 m²
Investimento: R\$ 23,6 milhões
Término: Dezembro de 2009

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

Status: Construção do deck park em fase avançada e torre comercial encontra-se no 11º andar.

Iguatemi Caxias



Expansão: 15.669 m²
Investimento: R\$ 3,5 milhões
Término: Abril de 2009

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

Status: Obra civil finalizada em janeiro. Lojistas iniciaram suas obras para montagem das lojas.

5. NOSSOS PROJETOS GREENFIELDS

Abaixo detalhamos os cinco projetos dos novos shoppings anunciados pela Iguatemi. São eles: JK Iguatemi, Iguatemi Alphaville, Iguatemi Brasília, Iguatemi Jundiaí e Iguatemi Ribeirão. Os investimentos esperados para todos os projetos consideram todo custo da obra, já líquido do valor de co-participações (luvas).

1) JK IGUATEMI (São Paulo)



INFORMAÇÕES GERAIS	
Abertura	Out/10
ABL (m ²)	32.576
Investimento total	R\$ 186,6 MM
Número de lojas	240
Administração	Iguatemi
NOI Ano 1	R\$ 31 MM
NOI/m ² Ano 1 (mensal)	R\$ 61,40
Participação Iguatemi	50%
TIR ¹ estimada	21,6%
Participação W. Torre	50%

1 - Real e desalavancada

Status: Projeto em fase final de aprovação pela CET.

2) Shopping Center Iguatemi Alphaville

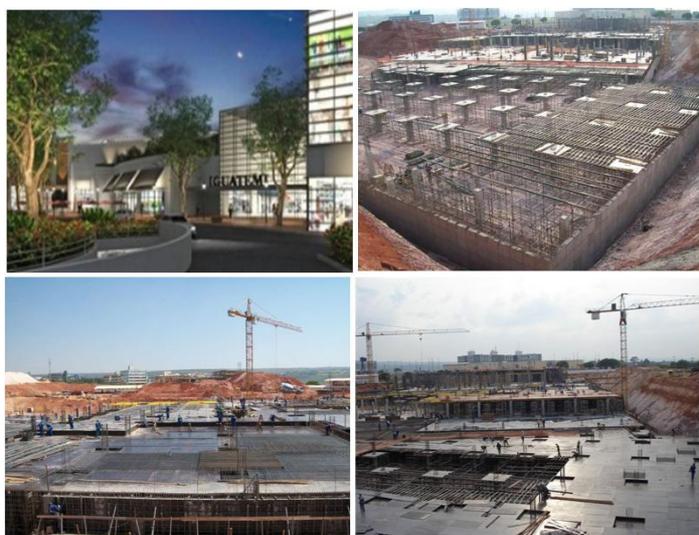


INFORMAÇÕES GERAIS	
Abertura	Abr/10
ABL (m ²)	31.930
Investimento total	R\$ 180,8 MM
Número de lojas	188
Administração	Iguatemi
NOI Ano 1	R\$ 24,3 MM
NOI/m ² Ano 1 (mensal)	R\$ 59,8
Participação Iguatemi	60%
TIR ¹ estimada	18%
Participação Takaoka	22%

1 - Real e desalavancada

Status: Terraplanagem concluída e início das fundações do empreendimento. O lançamento comercial ocorreu em setembro com aproximadamente 25% da área locável já comercializada.

3) Shopping Center Iguatemi Brasília



INFORMAÇÕES GERAIS	
Abertura	Set/09
ABL (m ²)	32.700
Investimento total	R\$ 182 MM
Número de lojas	200
Administração	Iguatemi
NOI Ano 1	R\$ 31 MM
NOI/m ² Ano 1 (mensal)	R\$ 74,10
Participação Iguatemi	64%
TIR ¹ estimada	16,9%
Participação P. Otávio	36%

1 - Real e desalavancada

Status: A construção do shopping é feita por módulos. Parte destes módulos já está na fase de acabamento e outra parte está no início da construção do segundo andar. 80% da ABL do shopping já foi comercializado.

4) Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto



INFORMAÇÕES GERAIS	
Abertura	2011
ABL (m ²)	32.500
Investimento total	R\$ 123 MM
Número de lojas	200
Administração	Iguatemi
NOI Ano 1	R\$ 14,8 MM
NOI/m ² Ano 1 (mensal)	R\$ 35,6
Participação Iguatemi	88%
TIR ¹ estimada	15,8%
Participação Vila do Golfe	12%

1 - Real e desalavancada

Status: Projeto arquitetônico enviado para aprovação junto às autoridades legais.

5) Shopping Center Iguatemi Jundiá



INFORMAÇÕES GERAIS	
Abertura	2011
ABL (m ²)	30.000
Investimento total	R\$ 112,2 MM
Número de lojas	213
Administração	Iguatemi
NOI Ano 1	R\$ 19,2 MM
NOI/m ² Ano 1 (mensal)	R\$ 50,0
Participação Iguatemi	79%
TIR ¹ estimada	21,5%
Participação F A Oliva	21%

1 – Real e desalavancada

Status: Projeto arquitetônico enviado para aprovação junto às autoridades legais.

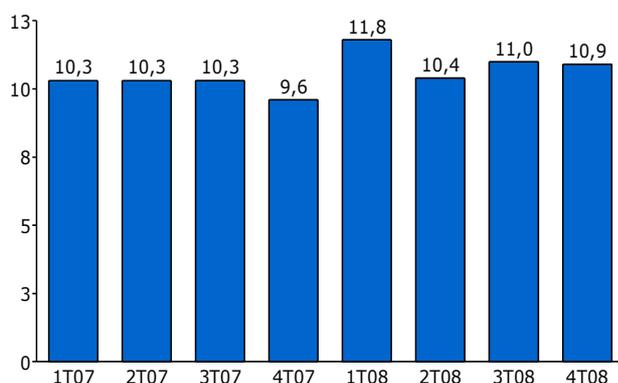
6. DESEMPENHO OPERACIONAL

O ano de 2008 mostrou que o setor de shopping centers, principalmente os shoppings direcionados para as classes de maior poder aquisitivo, continuam sendo bastante resilientes e defensivos diante da atual crise econômica. A Iguatemi apresentou crescimento em seus principais indicadores, tanto operacionais como financeiros.

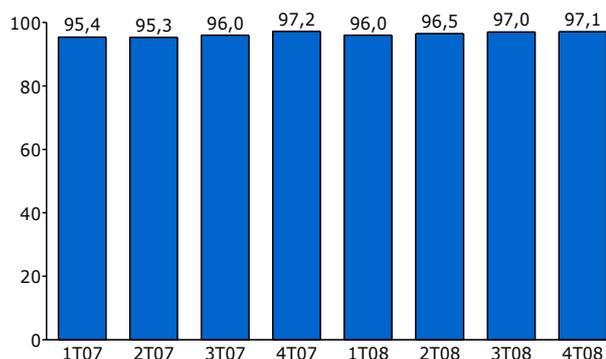
No 4T08 as vendas do portfólio cresceram 6,3% em relação ao mesmo período de 2007, atingindo R\$ 1.533 milhões.

Em 2008, nossas vendas atingiram R\$ 5,1 bilhões, aumento de 14,1% em relação ao valor registrado em 2007. Esse crescimento supera a inflação de 2008 de 5,9% (IPCA). Este crescimento reflete o aumento das vendas pelo crescimento orgânico das propriedades, expansões realizadas, além da aquisição do complexo Market Place.

Custo de ocupação



Taxa de ocupação



A taxa de ocupação permaneceu estável no patamar de 97,1%, considerada por nós ideal, pois a área técnica disponível nos shoppings possibilita a entrada de novos lojistas. O custo de ocupação do 4T08 foi de 10,9%.

O crescimento das vendas mesma área, que também inclui as melhorias de mix, foi superior à inflação e apresentou aumento nominal de 6,8% no trimestre e 8,6% no ano. O menor crescimento reflete as menores vendas das joalherias e desaquecimento das vendas das âncoras.

O aluguel mesmas lojas cresceu 8,1% no 4T08 e 7,0% em 2008, comparado com o ano anterior. Já o aluguel mesma área apresentou crescimento 10,0% no trimestre e 7,1% no ano, demonstrando a eficácia na substituição de lojistas nos nossos shoppings. Ajustamos nossos contratos anualmente (aproximadamente 80% são indexados ao IPC e 20% ao IGPDÍ). O índice de inadimplência no trimestre foi de 5,3% contra 5,8% no quarto trimestre de 2007 e 4,9% no 3T08.

7. DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (R\$ mil)			A.V.	
	4T08	4T07	Var.	4T08	4T07
Receita Bruta	68.190	51.361	32,8%	111,7%	111,1%
Deduções, impostos e contribuições	-7.128	-5.141	38,7%	-11,7%	-11,1%
Receita Líquida	61.062	46.220	32,1%	100,0%	100,0%
Custos dos aluguéis e serviços	-17.989	-12.099	48,7%	-29,5%	-26,2%
Lucro Bruto	43.073	34.121	26,2%	70,5%	73,8%
Despesas administrativas	-8.521	-5.376	58,5%	-14,0%	-11,6%
Amortização de ágio	-3.772	-2.996	25,9%	-6,2%	-6,5%
Equivalência patrimonial	351	-680	-151,6%	0,6%	-1,5%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-1.868	-405	361,2%	-3,1%	-0,9%
Outras receitas (despesas) líquidas - extraordinárias ¹	-194	-1.122	-82,7%	-0,3%	-2,4%
Resultado Operacional	29.069	23.543	23,5%	47,6%	50,9%
Receitas Financeiras	13.892	13.291	4,5%	22,8%	28,8%
Despesas Financeiras	-11.714	-10.177	15,1%	-19,2%	-22,0%
Lucro antes da tributação e dos itens extras	31.247	26.657	17,2%	51,2%	57,7%
Imposto de renda e contribuição social	-1.848	-3.128	-40,9%	-3,0%	-6,8%
Participação dos minoritários	-41	0	-	-0,1%	0,0%
Lucro líquido	29.358	23.529	24,8%	48,1%	50,9%
EBITDA ajustado	44.569	36.390	22,5%	70,1%	78,7%
FFO	43.086	33.035	30,4%	70,2%	71,5%

¹ Em atendimento ao item 136 da CPC 02 a Companhia reclassificou os valores publicados em 2007 na rubrica de "Resultado não operacional, líquido" para a rubrica "Outras receitas (despesas), líquidas".

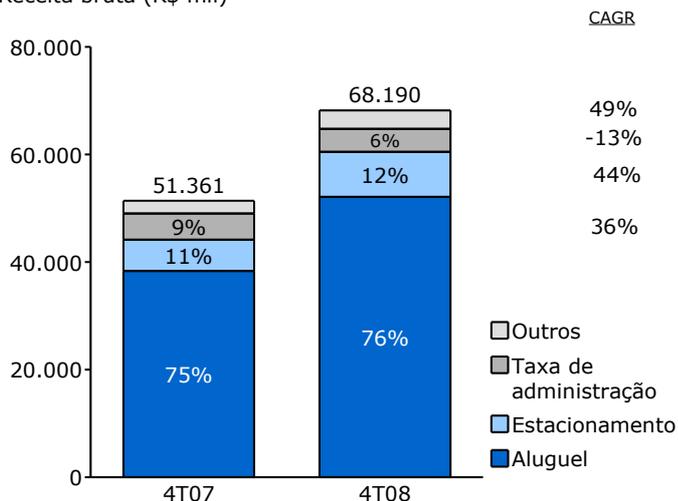
	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (R\$ mil)			A.V.	
	2008	2007	Var.	2008	2007
Receita Bruta	213.527	153.535	39,1%	112,6%	112,1%
Deduções, impostos e contribuições	-23.918	-16.531	44,7%	-12,6%	-12,1%
Receita Líquida	189.609	137.004	38,4%	100,0%	100,0%
Custos dos aluguéis e serviços	-57.186	-42.825	33,5%	-30,2%	-31,3%
Lucro Bruto	132.423	94.179	40,6%	69,8%	68,7%
Despesas administrativas	-27.548	-19.270	43,0%	-14,5%	-14,1%
Amortização de ágio	-13.393	-4.348	208,0%	-7,1%	-3,2%
Equivalência patrimonial	279	-3.201	-108,7%	0,1%	-2,3%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-692	1.953	-135,4%	-0,4%	1,4%
Outras receitas (despesas) líquidas - extraordinárias ¹	-1.761	-32.653	-94,6%	-0,9%	-23,8%
Resultado Operacional	89.308	36.660	143,6%	47,1%	26,8%
Receitas Financeiras	51.077	56.248	-9,2%	26,9%	41,1%
Despesas Financeiras	-45.747	-31.747	44,1%	-24,1%	-23,2%
Lucro antes da tributação e dos itens extras	94.638	61.161	54,7%	49,9%	44,6%
Imposto de renda e contribuição social	-17.843	-10.906	63,6%	-9,4%	-8,0%
Participação dos minoritários	-41	-423	-90,3%	0,0%	-0,3%
Lucro líquido	76.754	49.832	54,0%	40,5%	36,4%
EBITDA ajustado	136.730	101.700	34,4%	72,1%	74,2%
FFO	120.764	76.091	58,7%	63,7%	55,5%

¹ Em atendimento ao item 136 da CPC 02 a Companhia reclassificou os valores publicados em 2007 na rubrica de "Resultado não operacional, líquido" para a rubrica "Outras receitas (despesas), líquidas".

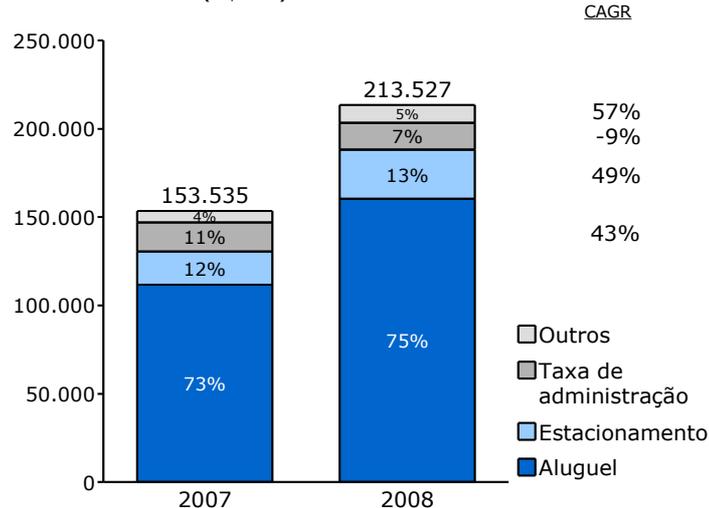
RECEITA BRUTA

A receita bruta da Iguatemi no 4T08 foi de R\$ 68,2 milhões, crescimento de 32,8% em relação ao 4T07. Em 2008, a receita bruta total foi de R\$ 213,5 milhões, 39,1% superior ao ano de 2007. Esse crescimento é devido principalmente à aquisição do Complexo Market Place (shopping e torres comerciais), em março de 2008, que adicionou R\$ 28,8 milhões na receita anual, além do crescimento orgânico dos shoppings.

Receita bruta (R\$ mil)



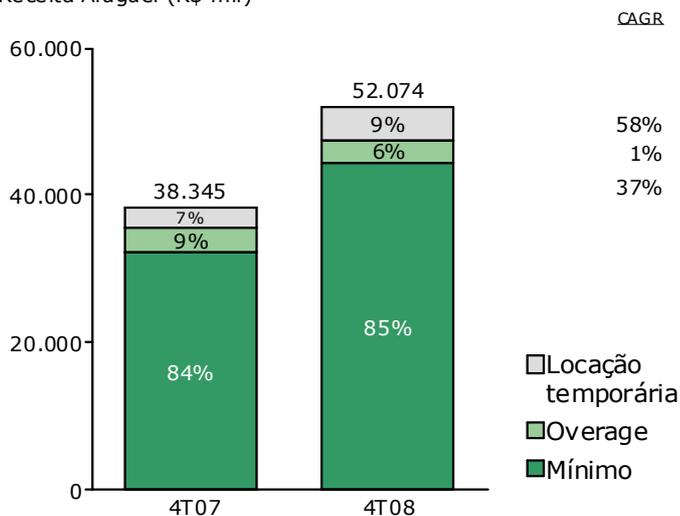
Receita bruta (R\$ mil)



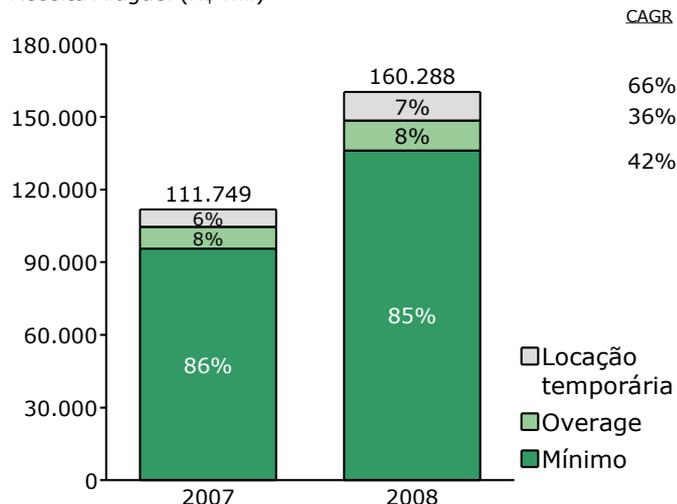
A receita de aluguel, composta por aluguel mínimo, overage e locações temporárias, foi responsável por 76,4% da receita bruta no trimestre, crescimento de 35,8% sobre o mesmo trimestre do ano anterior, ou de R\$ 13,7 milhões. No acumulado do ano, a receita de aluguel atingiu R\$ 160,3 milhões, 43,4% superior à mesma receita de 2007.

O aumento da receita de aluguel no ano é decorrência, principalmente, do aumento de 33,4% da ABL própria média, do crescimento do aluguel mesma área em 7,1% e também do crescimento das locações temporárias (quiosques e mídia) em 66,2%.

Receita Aluguel (R\$ mil)



Receita Aluguel (R\$ mil)



A receita de estacionamento também teve uma contribuição significativa para o aumento da receita no quarto trimestre e no ano. Responsável por 13,1% da receita do ano, em 2008 apresentou crescimento de 49,0%.

Os principais fatores que contribuíram para o aumento da receita de estacionamento foram:

- Aumento da nossa participação em shoppings que cobram por esse serviço (Market Place e Iguatemi São Paulo), incrementando R\$ 4,9 milhões na receita;
- Aumento de 3% no fluxo veículos;
- Aumento de 12% do ticket médio;
- Início da cobrança de estacionamento no shopping Esplanada no 3T08.

A taxa de administração caiu 12,8% no 4T08 e 8,7% no ano, devido ao aumento de participação nos shoppings que já administrávamos, ocorrido ao longo de 2007 nos shoppings Iguatemi São Paulo e Iguatemi Florianópolis e do Complexo Market Place em 2008.

Outras receitas atingiram R\$ 10,2 milhões no ano, crescimento de 56,7% em relação a 2007, devido principalmente ao aumento da receita de corretagem cobrada do empreendedor na comercialização dos novos shoppings.

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

No 4T08 os impostos e descontos atingiram R\$ 7,1 milhões (10,5% da receita bruta), crescimento de 38,7%. No ano essa rubrica cresceu 44,7%, correspondendo a 11,2% da receita bruta.

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida do 4T08 atingiu R\$ 61,1 milhões, crescimento de 32,1% sobre o mesmo trimestre de 2007. No acumulado do ano, a receita totalizou R\$ 189,6 milhões, 38,4% superior ao ano anterior.

CUSTOS E DESPESAS

	Custo 4T08	Despesa 4T08	Total 4T08	Custo 4T07	Despesa 4T07	Total 4T07	% Acum.
Depreciação e amortização	7.215	154	7.369	5.886	279	6.165	19,5%
Pessoal	3.868	5.236	9.104	942	2.243	3.185	185,8%
Serviços de terceiros	1.185	1.890	3.075	231	1.109	1.340	129,5%
Aluguel e condomínio	16	273	289	339	677	1.016	-71,5%
Estacionamento	2.755	-	2.755	2.187	-	2.187	26,0%
Fundo de promoção	1.184	-	1.184	1.198	-	1.198	-1,2%
Impostos, taxas e despesas legais	99	129	228	113	61	174	30,7%
Outros	1.671	839	2.510	1.203	1.006	2.209	13,6%
Total	17.993	8.521	26.514	12.099	5.376	17.475	51,7%

	Custo 2008	Despesa 2008	Total 2008	Custo 2007	Despesa 2007	Total 2007	% Ano
Depreciação e amortização	25.990	595	26.585	20.568	675	21.243	25,1%
Pessoal	10.450	14.603	25.053	3.457	8.744	12.201	105,3%
Serviços de terceiros	2.976	6.433	9.409	513	4.639	5.152	82,6%
Aluguel e condomínio	83	1.685	1.768	1.474	2.169	3.643	-51,5%
Estacionamento	9.318	-	9.318	7.306	-	7.306	27,5%
Fundo de promoção	3.881	-	3.881	3.262	-	3.262	19,0%
Impostos, taxas e despesas legais	383	933	1.316	313	514	827	59,1%
Outros	4.105	3.299	7.405	5.933	2.529	8.462	-12,5%
Total	57.186	27.549	84.735	42.825	19.270	62.095	36,5%

Os custos e despesas somaram R\$ 26,5 milhões no 4T08, aumento de 51,7% em comparação ao mesmo período de 2007. No acumulado do ano, os custos e despesas somaram R\$ 84,7 milhões, crescimento de 36,5% em relação a 2007.

Dentre os principais itens que contribuíram para o aumento no ano de 2008, destacamos:

- Aumento da depreciação e amortização, em virtude do crescimento de 29,8% da ABL própria;
- Aumento de pessoal, em decorrência principalmente do crescimento de 26,5% do quadro de colaboradores, do dissídio no valor de R\$ 0,8 milhão, além da nova contabilização do stock option no valor de R\$ 1,9 milhão no 4T08;
- As despesas com estacionamento aumentaram por causa da nossa maior participação nos shoppings, principalmente no Market Place e do início da cobrança de estacionamento no shopping Esplanada;
- O crescimento dos serviços de terceiros é decorrência do aumento da contratação de consultorias de recrutamento e seleção, consultorias e auditorias para adequação contábil e também serviços jurídicos.

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado líquido financeiro da Iguatemi no 4T08 foi de R\$ 2,2 milhões, ante receita de R\$ 3,1 milhões no 4T07. No acumulado do ano, o resultado financeiro líquido gerou receita de R\$ 5,3 milhões, resultado inferior à receita de 2007 que foi de R\$ 24,5 milhões, explicado pela situação de caixa da empresa após a captação primária no IPO e captação via debêntures, gastos nas aquisições e expansões ao longo de 2007 e 2008. Em 2008 o endividamento bruto da companhia aumentou principalmente em razão do início de desembolso referente aos greenfields e pagamentos de aquisições passadas.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)	4T08	4T07	Var	2008	2007	Var
Total Receitas Financeiras	13.892	13.291	4,5%	51.077	56.248	-9,2%
Total Despesas Financeiras	-11.714	-10.177	15,1%	-45.747	-31.747	44,1%
Receita Financeira Líquida	2.178	3.114	-30,1%	5.330	24.501	-78,2%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

As despesas com imposto de renda e contribuição social somaram R\$ 1,8 milhão no 4T08, em comparação com despesa de R\$ 3,1 milhões no mesmo período de 2007. A diminuição é decorrente do benefício da antecipação de Juros sobre Capital Próprio anunciado no último trimestre deste ano. Em 2007, o anúncio foi no terceiro trimestre.

O total de imposto em 2008 atingiu R\$ 17,8 milhões sobre R\$ 10,9 milhões em 2007. O aumento reflete o maior lucro tributável da companhia no período. A taxa efetiva de imposto em 2008 foi de 18,9%. Em 2007 essa taxa foi de 17,8%.

LUCRO LÍQUIDO

O lucro líquido da companhia no 4T08 foi de R\$ 29,4 milhões, crescimento de 24,8% em relação ao 4T07. O lucro acumulado no ano foi de R\$ 76,8 milhões, com margem líquida de 40,5%, ante resultado de R\$ 49,8 milhões em 2007, com margem de 36,4%.

DIVIDENDOS

A Iguatemi anunciou em 11 de novembro de 2008 o pagamento de R\$ 20,0 milhões de juros sobre o capital próprio, referentes ao resultado de 2008. Adicionalmente, a administração da companhia está propondo o pagamento de R\$ 30,0 milhões na forma de dividendos complementares, totalizando R\$ 50,0 milhões de benefícios referentes ao resultado de 2008. Este valor corresponde a R\$ 0,77 por ação. Ambos os valores serão ratificados em Assembléia a ser realizada até 30 de abril de 2009.

O Dividend yield de 2008, com base no preço de fechamento da ação de 31/12/2008, de R\$ 13,00 por ação é de 5,92%.

Para os anos de 2008 a 2010, a Iguatemi irá pagar um dividendo mínimo de 50% do lucro líquido do exercício.

EBITDA

Em R\$ mil	4T08	4T07	Var. %	2008	2007	Var. %
Receita líquida	61.062	46.220	32,1%	189.609	137.004	38,4%
Lucro Operacional	31.247	26.656	17,2%	94.638	61.161	54,7%
(+) Depreciação e Amortização ¹	13.729	9.506	44,4%	44.010	26.259	67,6%
(+) Despesas financeiras	11.714	10.177	15,1%	45.747	31.747	44,1%
(-) Receitas financeiras	(13.892)	(13.291)	4,5%	(51.077)	(56.248)	-9,2%
(+) (Ganho) / perda de participação	(354)	1.883	-118,8%	(279)	4.404	-106,3%
Debêntures Esplanada	-	337	-100,0%	-	1.724	-
EBITDA	42.445	35.268	20,3%	133.036	69.047	92,7%
Margem	69,5%	76,3%	-9,2p.p.	70,2%	50,4%	19,8p.p.
Provisão Stock Option	1.930	-	-	1.930	-	-
Reclassificações de acordo com a Lei 11.638	194	1.122	-82,7%	1.761	32.653	-94,6%
EBITDA ajustado	44.569	36.390	22,5%	136.730	101.700	34,4%
Margem ajustada	73,0%	78,7%	-8,3p.p.	72,1%	74,2%	-2,1p.p.

O EBITDA do 4T08 atingiu R\$ 42,4 milhões, 20,3% superior ao resultado do 4T07, com margem de 69,5%. O valor foi influenciado negativamente, pois por mudança contábil, tivemos que provisionar o valor do stock option (R\$ 1,9 milhão) e por causa da reclassificação de despesas não operacionais em operacionais, de acordo com a Lei 11.638. O valor ajustado do EBITDA para o 4T08 é de R\$ 44,6 milhões, com margem de 73,0%.

O EBITDA do ano de 2008 foi de R\$ 133,0 milhões, crescimento de 92,7% em relação ao ano de 2007, com margem de 70,2%. Descontando a provisão do stock option e a reclassificação das despesas não operacionais, nosso EBITDA em 2008 é de R\$ 136,7 milhões, com margem de 72,1. 2007 foi impactado principalmente por despesas não recorrentes com o IPO.

ENDIVIDAMENTO

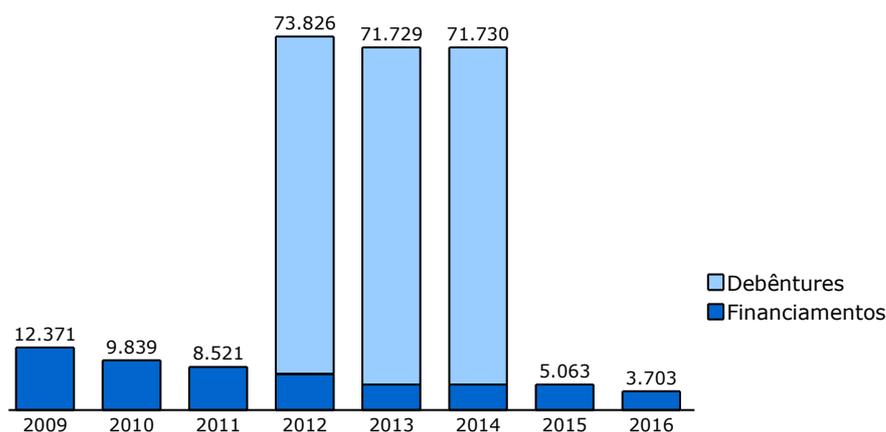
O endividamento bruto da Iguatemi encerrou o ano de 2008 no montante de R\$ 256,8 milhões, em comparação a R\$ 266,2 milhões em 30 de setembro de 2008. A posição de caixa no final de dezembro era de R\$ 252,2 milhões, resultando em uma posição de dívida líquida de R\$ 4,6 milhões.

Em dezembro, assinamos financiamento (crédito imobiliário) de R\$ 54 milhões com o Banco ABN Amro Real, correspondente a 40% do investimento do shopping Iguatemi Brasília. A taxa é de TR + 13% ao ano, com amortização em 115 parcelas, iniciando seis meses após a inauguração do shopping. Se optarmos por fazer a liquidação antecipada, não há incidência de penalidade.

A atual volatilidade do mercado financeiro deixou o mercado de crédito mais apertado, no entanto a Iguatemi está em fase avançada de negociações para 02 linhas de financiamento, ambas de crédito imobiliário, que possuem taxas atrativas e condições de carência e amortização muito confortáveis para o fluxo de caixa da empresa.

	Moeda	Encargos	2008	2007
BNDES	R\$	TJLP + 5,13% a.a.	-	1.448
BNDES	R\$	TJLP + 5,00% a.a.	199	2.575
BNDES	R\$	TJLP + 4,40% a.a.	5.463	7.700
BNDES	R\$	TJLP + 2,3% a.a. + 0,55%	9.645	8.904
			15.307	20.627
ABN AMRO Real	R\$	99% do CDI	5.871	6.032
ABN AMRO Real	R\$	TR + 9,52% a.a.	17.883	18.335
ABN AMRO Real	R\$	TR + 9,51% a.a.	15.387	15.477
Debêntures	R\$	110% do CDI	202.127	201.666
			241.268	241.510
<i>Curto prazo</i>			10.702	7.862
<i>Longo prazo</i>			245.873	254.275
Dívida total			(256.575)	(262.137)
<i>Disponibilidades</i>			252.210	541.418
Caixa (dívida) líquido/a			(4.365)	279.281

Calendário de amortização da dívida



8. ANÁLISE SHOPPING CENTERS

Shopping Center*	Receita 4T08	NOI 4T08	Mg. %	Receita 4T07	NOI 4T07	Mg. %
Iguatemi São Paulo	36.117	31.820	88,1%	31.742	28.396	89,5%
Market Place	8.599	7.175	83,4%	6.647	5.236	78,8%
Torre I	2.851	2.739	96,1%	2.585	2.563	99,1%
Torre II	2.166	2.019	93,2%	1.653	1.482	89,7%
Iguatemi Campinas	17.307	16.012	92,5%	15.473	14.437	93,3%
Iguatemi São Carlos	1.440	946	65,7%	1.144	490	42,8%
Iguatemi Rio de Janeiro	5.475	4.410	80,6%	5.502	4.421	80,4%
Praia de Belas	9.799	8.110	82,8%	9.395	7.670	81,6%
Galleria	2.841	2.127	74,9%	2.096	1.427	68,1%
Iguatemi Porto Alegre	17.167	14.751	85,9%	16.197	14.257	88,0%
Iguatemi Florianópolis	5.398	4.922	91,2%	4.857	4.113	84,7%
Iguatemi Caxias	2.256	2.000	88,7%	1.991	1.826	91,7%
Esplanada	8.440	7.633	90,4%	7.346	6.539	89,0%
Total	119.856	104.664	87,3%	106.628	92.859	87,1%

* Considera o resultado 100% do shopping.

Shopping Center*	Receita 2008	NOI 2008	Mg. %	Receita 2007	NOI 2007	Mg. %
Iguatemi São Paulo	114.418	100.929	88,2%	105.605	91.602	86,7%
Market Place	27.473	22.404	81,5%	21.000	16.800	80,0%
Torre I	10.820	10.618	98,1%	10.040	9.863	98,2%
Torre II	7.621	7.010	92,0%	6.872	6.085	88,5%
Iguatemi Campinas	55.513	50.350	90,7%	48.856	44.570	91,2%
Iguatemi São Carlos	4.325	2.546	58,9%	3.438	1.543	44,9%
Iguatemi Rio de Janeiro	17.949	13.867	77,3%	17.853	13.805	77,3%
Praia de Belas	32.703	27.182	83,1%	31.236	25.936	83,0%
Galleria	8.756	5.819	66,5%	6.949	4.380	63,0%
Iguatemi Porto Alegre	55.828	50.054	89,7%	51.704	46.116	89,2%
Iguatemi Florianópolis	17.738	15.544	87,6%	12.247	10.518	85,9%
Iguatemi Caxias	8.728	7.864	90,1%	7.667	7.049	91,9%
Esplanada	26.511	23.051	86,9%	22.682	19.948	87,9%
Total	388.384	337.238	86,8%	346.148	298.215	86,2%

* Considera o resultado 100% do shopping.

Todos os shoppings da Iguatemi apresentaram crescimento em suas receitas ao longo do ano e encerraram 2008 com receitas 12,2% superior ao ano de 2007. Alguns destes shoppings tiveram um desempenho acima da média, conforme explicação abaixo:

Market Place – Com a finalização da reforma do shopping e reposicionamento do mix de lojas, o shopping ganhou mais atratividade e se tornou um centro de compras Premium, hoje com 157 lojas e aumentou sua receita no ano em mais de 30%, com melhoria de margem NOI de 1,5 p.p.

Galleria – Assim como o Market Place, o shopping passou por uma repaginação no mix de lojas e grande redução em sua vacância, fator que contribui para melhorar significativamente a atratividade do shopping e aumentar a margem NOI em 3,5 p.p.

Florianópolis – O shopping inaugurado em abril de 2007 está em fase de maturação, apresentando crescimento de receita de 44,8% no acumulado do ano e 13,5% considerando apenas os nove meses de operação em 2007 com os mesmos nove meses em 2008.

Iguatemi São Carlos – o shopping passou por um reforma e teve a entrada de uma nova âncora que aumentou o fluxo e as vendas do empreendimento, contribuindo para a melhoria de 14 p.p. de margem NOI.

9. INVESTIMENTOS

Em 2008 foram investidos R\$ 68,9 milhões nos projetos *greenfields* da Iguatemi. Em três deles as obras já foram iniciadas, conforme exposto anteriormente. No caso específico do Iguatemi JK, devido ao atraso na aprovação do projeto, parte do investimento projetada

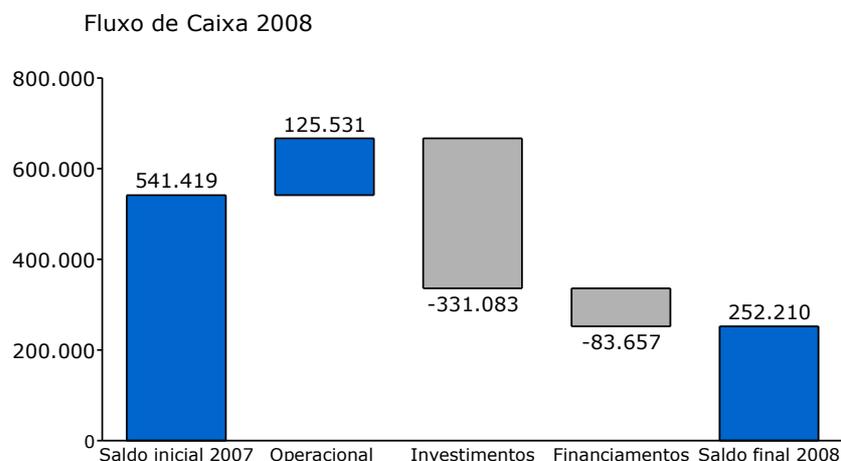
para 2008 será investido em 2009. A necessidade de caixa para os 5 projetos nos próximos 3 anos será de R\$ 585,8 milhões.

Shopping Center	2008	2009e	2010e	2011e	Total 2009-2011	Total Greenfields
JK	20,9	85,0	16,8	-	101,8	122,7
Alphaville	12,9	153,3	14,5	-	167,8	180,7
Brasília	33,6	82,9	-	-	80,6	116,5
Ribeirão Preto	0,8	2,5	52,9	66,7	122,1	112,9
Jundiaí	0,8	4,1	48,6	58,5	111,2	112,0
Total	68,9	327,8	132,8	125,2	585,8	654,8

10. FLUXO DE CAIXA

O fluxo de caixa da Iguatemi apresentou redução de R\$ 289,2 milhões no ano de 2008. Dentre as principais variações destacamos:

- Aumento do resultado operacional de R\$ 150,3 milhões, condizente com nossa geração de caixa;
- Redução de R\$ 331,1 milhões em investimento, dos quais R\$ 241,7 milhões foram destinados ao pagamento de aquisições, principalmente Complexo Market Place e terreno adjacente ao shopping Esplanada. R\$ 7,9 milhões foram gastos com as expansões e R\$ 68,9 milhões foram gastos com os projetos greenfields e o restante com imobilizado.
- A redução de R\$ 83,7 milhões em financiamentos é referente ao pagamento de dividendos e à amortização de empréstimos e financiamentos.

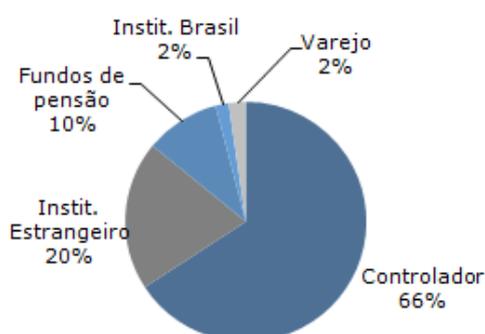


11. MERCADO DE CAPITAIS

Em 2008, as ações da Iguatemi desvalorizaram 50,7% em decorrência da atual crise econômica, que também refletiu no valor dos ativos negociados no mundo inteiro e também na Bovespa.

O volume médio diário negociado foi de R\$ 1,7 milhão, com média de 51 negócios por dia.

No final de 2008, a empresa contava com 1.588 acionistas, divididos conforme o gráfico:



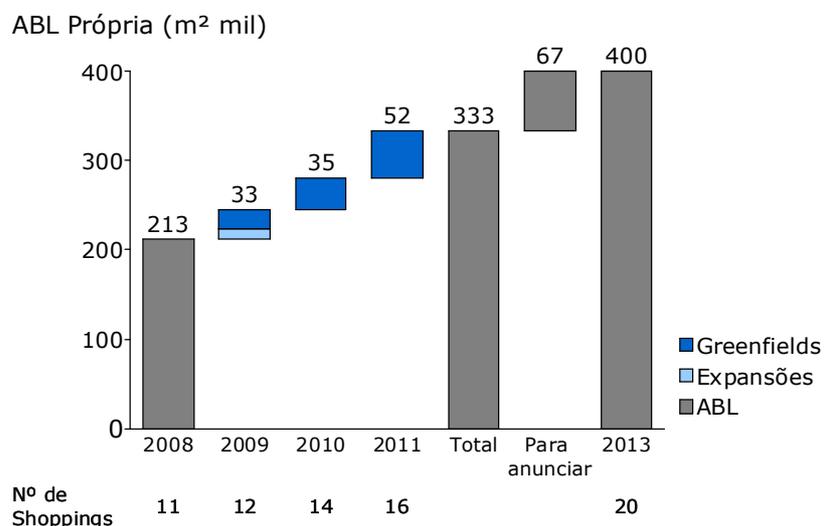
12. GUIDANCE

Devido à resiliência de nossos ativos e previsibilidade de fluxo de caixa, iniciamos em 2008 a divulgação de nossa expectativa para o resultado de 2009, conforme segue:

A expectativa da companhia é que o **crescimento da receita líquida em 2009 seja de 9 a 12%** sobre a receita de 2008 e **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 tocará o shopping e só após a inauguração esse custo ficará alocado nos empreendimentos, como condomínio.

Além disso, a empresa anunciou a política de dividendos, na qual se compromete a pagar pelos próximos três anos (incluindo 2008), no mínimo 50% do lucro como dividendos e/ou Juros sobre Capital Próprio (JCP).

Em relação ao crescimento da ABL da empresa, terminamos 2008 com 212,5 mil m² de ABL própria, 11 shoppings em operação e 5 projetos em desenvolvimento. A Iguatemi terá em 2013 400 mil m² de ABL própria e 20 shopping centers.



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

A Iguatemi utiliza os serviços de auditoria da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes desde o exercício findo em 31 de dezembro de 2004. No decorrer do exercício, não foram contratados, pela empresa ou suas controladas, quaisquer serviços não relacionados à auditoria contábil, reforçando a impossibilidade de ocorrência de algum tipo de conflito de interesses.

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

1 - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (R\$ mil)						
	4T08	4T07	%	2008	2007	%
RECEITA BRUTA	68.190	51.361	32,8%	213.527	153.535	39,1%
Deduções, impostos e contribuições	(7.128)	(5.141)	38,7%	(23.918)	(16.531)	44,7%
RECEITA LÍQUIDA	61.062	46.220	32,1%	189.609	137.004	38,4%
Custos dos aluguéis e serviços	(17.989)	(12.099)	48,7%	(57.186)	(42.825)	33,5%
LUCRO BRUTO	43.073	34.121	26,2%	132.423	94.179	40,6%
Despesas administrativas	(8.521)	(5.376)	58,5%	(27.548)	(19.270)	43,0%
Amortização do ágio	(3.772)	(2.996)	25,9%	(13.393)	(4.348)	208,0%
Receitas Financeiras	13.892	13.291	4,5%	51.077	56.248	-9,2%
Despesas Financeiras	(11.714)	(10.177)	15,1%	(45.747)	(31.747)	44,1%
Equivalência patrimonial	351	(680)	-151,6%	279	(3.201)	-108,7%
Outras despesas operacionais líquidas	(2.062)	(1.527)	35,0%	(2.453)	(30.700)	-92,0%
RESULTADO OPERACIONAL	31.247	26.656	17,2%	94.638	61.161	54,7%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.848)	(3.128)	-40,9%	(17.843)	(10.906)	63,6%
Participação dos minoritários	(41)	-	-	(41)	(423)	-90,3%
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO)	29.358	23.529	24,8%	76.754	49.832	54,0%

2 - BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO – Ativo

ATIVO	31/12/2008	31/12/2007
CIRCULANTE	312.313	583.828
Disponibilidades	252.210	541.419
Contas a receber	36.736	23.032
Impostos a recuperar e créditos tributários	14.813	10.717
Empréstimos a receber	682	907
Debêntures a receber	-	1.704
Outros créditos	7.598	5.708
Despesas pagas antecipadamente	274	341
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	69.107	37.635
Contas a receber	2.169	-
Impostos a recuperar e créditos tributários	8.247	7.077
Créditos com partes relacionadas	21.700	16.816
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	2
Empréstimos a receber	1.142	1.719
Desapropriações a receber	1.819	2.184
Depósitos judiciais	3.894	2.384
Despesas pagas antecipadamente	-	1.633
Outros créditos	30.136	5.820
PERMANENTE	1.051.936	716.627
Investimentos	2.570	104.345
Imobilizado	961.197	600.085
Diferido	-	12.197
Intangível	88.169	-
TOTAL DO ATIVO	1.433.356	1.338.090

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO - Passivo

PASSIVO	31/12/2008	31/12/2007
CIRCULANTE	145.688	161.840
Empréstimos e Financiamentos	10.702	7.862
Financiamentos não sujeitos à liquidação em dinheiro	277	446
Fornecedores	3.321	4.645
Impostos e contribuições a pagar	15.664	9.047
Provisão para salários e encargos trabalhistas	3.082	882
Dividendos e juros sobre o capital próprio propostos	47.363	44.433
Contas a pagar	30.879	62.761
Provisão para contingências	32.102	30.098
Encargos sobre debêntures	2.127	1.666
Débitos com partes relacionadas	171	-
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	342.617	367.502
Empréstimos e Financiamentos	43.746	52.609
Financiamentos não sujeitos à liquidação em dinheiro	2.213	2.173
Provisão para contingências	34.368	37.743
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	606	-
Débitos com partes relacionadas	35.026	32.102
Impostos e contribuições a pagar	1.965	456
Contas a pagar	15.972	42.419
Debêntures	199.089	200.000
Receitas diferidas	9.632	-
Participação dos minoritários	161	3
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	944.890	808.745
Capital social	420.230	312.596
Reserva de capital	456.250	452.082
Reservas de lucros	68.410	44.067
TOTAL DO PASSIVO	1.433.356	1.338.090

3 - FLUXO DE CAIXA

Consolidado	31/12/2008	31/12/2007
Lucro líquido (prejuízo) do período	76.754	49.832
Participação dos acionistas minoritários	41	423
Depreciação e amortização	42.624	26.259
Resultado da venda / baixa de ativo imobilizado	-	398
Variação cambial de investimento no exterior	-	2.578
Perda no aumento de participação	-	623
Juros, variações monetárias e cambiais sobre empréstimos, contingências e depósitos judiciais	35.644	22.704
Provisão para contingências	(5.250)	5.322
Imposto de renda e contribuição social	(1.529)	505
Pagamento baseado em ações	1.930	-
Provisão para pagamento de bonificação	2.140	-
	152.354	108.644
Redução (aumento) no ativo:		
Aluguéis a receber	(6.241)	(13.383)
Impostos a recuperar e créditos tributários	(4.122)	(6.937)
Empréstimos a receber	802	1.275
Outros créditos	(8.707)	8.585
Despesas antecipadas	1.700	(1.102)
	(16.568)	(11.562)
Aumento (redução) no passivo		
Fornecedores	(1.324)	2.538
Impostos e contribuições a pagar	5.905	(2.688)
Provisão para salários e encargos trabalhistas	60	282
Débitos com partes relacionadas	606	(20.799)
Contas a pagar	(15.502)	
	(10.255)	(20.667)
DISPONIBILIDADES LÍQUIDAS GERADAS PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	125.531	76.415
ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Aquisições de ativo permanente	(331.083)	(368.607)
DISPONIBILIDADES LÍQUIDAS GERADAS PELAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	(331.083)	(305.192)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Amortização de empréstimos e financiamentos	(39.224)	(22.712)
Captação de recursos através da abertura de capital	-	548.678
Captação de recursos através da emissão de debêntures	-	200.000
Dividendos pagos	(44.433)	(15.000)
Outros		(51)
DISPONIBILIDADES LÍQUIDAS GERADAS PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	(83.657)	710.915
AUMENTO LÍQUIDO DAS DISPONIBILIDADES SALDO INICIAL DAS DISPONIBILIDADES	(289.209)	482.138
	541.419	59.281
SALDO FINAL DAS DISPONIBILIDADES	252.210	541.419



4- GLOSSÁRIO

ABL Total - Área Bruta Locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação, exceto qiosques, 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.