



### **IGUATEMI anuncia EBITDA de R\$ 101,7 milhões em 2007, crescimento de 47,5% em comparação ao ano anterior e margem de 74%. Lucro líquido ajustado atinge R\$ 72,9 milhões, crescimento de 140%.**

**São Paulo, 18 de março de 2008** – 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 de 2007 (4T07) e do ano de 2007. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em reais, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil. As comparações referem-se ao quarto trimestre de 2007 (4T06) e do ano de 2006, exceto onde indicado contrário.

#### **Teleconferência sobre os Resultados do 4T07**

##### **Teleconferência em Português**

19 de março de 2008  
10h00 (horário de Brasília)  
9h00 (US EST)  
Tel.: (11) 2188-0188  
Senha: Iguatemi  
Replay: (11) 2188-0188  
Senha: Iguatemi

##### **Teleconferência em Inglês**

19 de março de 2009  
11h00 (horário de Brasília)  
10h00 (US EST)  
Tel.: +1 (973) 935-8893  
Senha: 35603803  
Replay: +1 (706) 645-9291  
Senha: 35603803

**Equipe de RI:**  
**Pedro Jereissati – DRI**  
**Fernando Mearim – GRI**  
**Flávia Carvalho - RI**

Tel.: (11) 3048-7289  
[ri@iguatemi.com.br](mailto:ri@iguatemi.com.br)  
[www.iguatemi.com.br/ri](http://www.iguatemi.com.br/ri)

#### **DESTAQUES DO QUARTO TRIMESTRE DE 2007**

- Acordo para aquisição da totalidade da participação no complexo Market Place;
- Receita líquida recorde de R\$ 137,0 em 2007;
- FFO (Funds From Operations) somou R\$ 94.8 milhões em 2007, 87.9% superior ao ano de 2006;
- O EBITDA Ajustado atingiu R\$ 36,4 milhões no 4T07, 39,7% superior ao 4T06;
- Margem Ebitda atinge 78,7% no 4T07 e de 74,2% no ano de 2007;
- O Lucro Líquido cresceu 64%, e atingiu R\$ 49,8MM em 2007
- ABL própria atingiu 207,4 mil m<sup>2</sup>, crescimento de 81% nos últimos 12 meses, considerando a aquisição do Market Place.

**PRINCIPAIS INDICADORES**

Indicadores de Performance	4T07	4T06	12M07	12M06	4T07 / 4T06	12M07 / 12M06
ABL Total (m <sup>2</sup> )	353.419	280.261	353.419	280.261	26,1%	26,1%
ABL Própria (m <sup>2</sup> )	164.898	119.520	164.898	119.520	38,0%	38,0%
ABL Própria Média <sup>(*)</sup>	156.346	116.895	140.269	110.030	33,7%	27,5%
Total Shoppings	11	8	11	8	37,5%	37,5%
Vendas Totais (R\$ mil)	1.519.198	1.150.023	4.586.843	3.653.286	32,1%	25,6%
Vendas mesmas lojas por m <sup>2</sup> (R\$ / m <sup>2</sup> ) mês	1.501,10	1.320,80	1.224,50	1.073,90	13,7%	14,0%
Aluguéis mesmas lojas por m <sup>2</sup> (R\$ / m <sup>2</sup> ) mês	83,8	77,1	66,5	61,8	8,7%	7,5%
Custo de Ocupação como % das vendas	9,6%	10,1%	10,3%	10,8%	(0,5) P.P.	(0,5) P.P.
<i>Aluquel como % das vendas</i>	6,2%	6,6%	6,3%	6,7%	(0,4) P.P.	(0,4) P.P.
<i>Outros como % das vendas</i>	3,4%	3,5%	3,9%	4,1%	(0,1) P.P.	(0,2) P.P.
Taxa de Ocupação	97,2%	97,1%	96,3%	96,6%	(0,1) P.P.	(0,3) P.P.

(\*) ABL Própria Média utilizada para cálculo dos indicadores por m<sup>2</sup>.

Indicadores Financeiros	4T07	4T06	12M07	12M06	4T07 / 4T06	12M07 / 12M06
Receita Bruta (R\$ mil)	51.361	39.077	153.535	120.846	31,4%	27,1%
Receita Líquida (R\$ mil)	46.220	34.446	137.004	107.931	34,2%	26,9%
Custos dos Serviços (R\$ mil)	(12.099)	(9.687)	(42.825)	(39.680)	24,9%	7,9%
NOI (R\$ mil)	40.899	28.004	114.653	80.028	46,0%	43,3%
Margem NOI	90,2%	86,1%	87,7%	81,5%	4,1 p.p.	6,2 p.p.
EBITDA Ajustado <sup>(1)</sup> (R\$ mil)	36.391	30.504	101.700	68.659	19,3%	48,1%
Marqem EBITDA Ajustada <sup>(1)</sup>	78,7%	88,6%	74,2%	67,7%	(9,8) p.p.	6,5 p.p.
FFO Ajustado <sup>(2)</sup> (R\$ mil)	30.361	19.565	94.835	50.460	55,2%	87,9%
Lucro Líquido (prejuízo) <sup>(2)</sup>	23.528	12.919	72.924	30.377	82,1%	140,1%

(1) EBITDA Ajustado – considera os resultados do Shopping Esplanada lançados no resultado financeiro.

(2) Lucro Líquido e FFO de 2007 ajustado em função dos gastos não recorrentes com a abertura de capital ocorrido no 1T07.



## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2007 foi marcante para a Iguatemi. Já no início do ano, em fevereiro, concluímos a abertura de capital da Companhia, um passo importantíssimo para viabilizar a nossa estratégia de crescimento e que reforçou o pioneirismo da Iguatemi ao ser a primeira empresa do setor a ter as suas ações negociadas na Bovespa. Esse pioneirismo sempre marcou a forma de atuação da Iguatemi, antecipando tendências e administrando de forma única todos os seus empreendimentos.

A captação primária de R\$ 550 milhões abriu espaço para um novo ciclo de expansão para a Iguatemi. Ao longo do ano realizamos 12 aquisições, entre shoppings de terceiros e aumento de participação em nossos shoppings, nas quais consumimos R\$ 293,7 milhões e acrescentamos 76,3 mil m<sup>2</sup> de ABL, praticamente dobrando o tamanho da nossa empresa. Dentre estas aquisições destacamos importantes movimentos estratégicos de consolidação de nossa participação visando à obtenção da participação majoritária em alguns shoppings onde já detínhamos participação, com destaque para: (i) Shopping Iguatemi São Paulo, o principal centro de compras do país, (ii) Iguatemi Rio de Janeiro, (iii) Market Place Shopping Center, cuja implementação está sujeita à obtenção de autorização da Secretaria de Previdência Complementar. Com esta aquisição, passaremos a deter 100% de participação neste complexo, composto por duas torres comerciais e pelo Shopping Center. Adicionalmente, adquirimos participação em dois novos shoppings centers no interior de São Paulo, região onde acreditamos que haverá grande expansão de consumo, são eles: Shopping Center Galeria, localizado em Campinas e Esplanada Shopping Center, localizado em Sorocaba.

Com as aquisições realizadas desde o final de 2006 e as mudanças estruturais implementadas ao longo de 2007, fomos capazes de entregar um crescimento muito expressivo nas nossas receitas e também nos principais indicadores de performance da Companhia. A receita líquida recorde de R\$ 137,0 milhões no ano e a geração operacional (EBITDA) de R\$ 101,7 milhões demonstra a correta implementação da nossa estratégia de crescimento focada em propriedades de qualidade e com sólidos fundamentos, e nos encoraja a continuar perseguindo melhorias e oportunidades, ao mesmo tempo em que nos dá a confiança de que estamos no caminho certo para continuar crescendo de forma rentável. Em 2007, crescemos utilizando todas as estratégias que definimos como potenciais oportunidades na ocasião do IPO: (i) novas aquisições que se enquadrem no portfólio estratégico da Iguatemi, tanto em localização como em público alvo; (ii) aumento de participação nos empreendimentos onde já possuímos participação; (iii) desenvolvimento de novos empreendimentos; (iv) expansão de nossos empreendimentos atuais e (v) implantação de projetos de uso misto. Para 2008, vislumbramos várias oportunidades em todas estas estratégias.

Continuamos nosso processo de busca e identificação de oportunidade para crescer e agregar valor ao nosso negócio e, conseqüentemente, aos nossos acionistas. No momento, várias oportunidades encontram-se em análise, sendo elas nas diversas cidades das regiões Sul e Sudeste, nosso foco primário de expansão, regiões essas com a melhor concentração de renda per capita.

O setor de shopping centers no Brasil ainda é muito fragmentado e algumas regiões são desprovidas de um empreendimento de qualidade. A Iguatemi administra hoje uma ABL de aproximadamente 380 mil metros quadrados e sua participação proporcional nestes empreendimentos equivale a aproximadamente 207,4 mil metros quadrados.

A tradição, experiência, disciplina na condução dos negócios e relacionamento com os lojistas são traduzidos hoje, no melhor portfólio de shopping centers, com a melhor administração e as melhores margens do setor, mas isso ainda é pouco perto dos desafios que temos pela frente. Em 2008 iniciaremos as obras e comercialização dos novos shoppings centers (JK Iguatemi, Iguatemi Alphaville e Iguatemi Brasília). Estes empreendimentos se somam a outros que se encontram em estudo e que manterão a Iguatemi em posição de destaque no setor.

**HISTÓRICO DAS AQUISIÇÕES**

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

Obs.: A aquisição do Market Place foi aprovada em 29/02/08 pela Secretária de Previdência Complementar e deverá ser concluída até o final de abril de 2008.

Em 2007, a Iguatemi foi muito ativa nos processos de aquisições. Estudamos 91 oportunidades, realizamos 12 aquisições sendo que 10 destas já foram totalmente concluídas e anunciamos a construção de três novos shopping centers. Após uma análise criteriosa de cada uma das oportunidades, concluímos que apenas alguns dos ativos disponíveis para aquisição eram realmente de boa qualidade e de sólidos fundamentos e que fariam sentido dentro do nosso portfólio. A maioria das aquisições concluídas por nós refletiram aumento de participação nos shoppings onde já detínhamos participação, aquisições estas que apresentam alta taxa de retorno e melhorias em nossas margens operacionais, pois já temos uma estrutura implementada para administrar estes empreendimentos.

A busca por ativos de boa qualidade e a disciplina financeira marcaram a atuação da Iguatemi nos processos de aquisições. Temos consciência que a médio e longo prazo, a capacidade destes empreendimentos em sobreviver em um cenário competitivo depende dos fundamentos da propriedade e isto analisamos com muito cuidado. Mercados que são atendidos por shoppings de frágeis fundamentos são *target* para novos empreendimentos *greenfield* que já nascem modernos e oferecendo aquilo que falta no empreendimento existente.

Em outros casos, julgamos que o retorno obtido em algumas aquisições era aquém do que entendemos como o mínimo necessário para remunerar a Companhia e, conseqüentemente, nossos acionistas. A taxa interna de retorno calculada para cada transação reforça a disciplina financeira que a Companhia impõe na aquisição de participações. As aquisições realizadas em 2007 apresentaram uma taxa de retorno média nominal e desalavancada de 21,8% a.a. A análise de viabilidade destas aquisições é conduzida através do método de fluxo de caixa descontado (DCF) por um período de 19 anos. Assumimos crescimento médio na perpetuidade de 2,8% a.a.

**AQUISIÇÕES DO 4º TRIMESTRE:**
**1) Esplanada Shopping Center**



Em 14 de novembro de 2007, a IGUATEMI adquiriu, indiretamente, através de suas subsidiárias, participação imobiliária equivalente a 1,4% do Esplanada Shopping Center, anteriormente detida por FIPECq – Fundação de Previdência Privada dos Empregados de FINEP, IPEA, CNPQ e INPE.

A Iguatemi exerceu também, indiretamente, opção de compra sobre 80% das quotas de Fleury Alliegro Imóveis S/C Ltda, que possui participação direta de 1,13% no Esplanada Shopping Center. Conseqüentemente, a Iguatemi passou a deter direitos sobre 0,9% do Empreendimento.

Desta forma, a Iguatemi aumentou em 2,3% a sua participação proporcional no resultado do empreendimento, adicionou 644m<sup>2</sup> à sua ABL própria e passou a deter participação equivalente a 29,73% do Esplanada Shopping Center.

## 2) Market Place Shopping Center

Em 3 de dezembro de 2007, a Iguatemi assinou com a Fundação Petrobrás de Seguridade Social (Petros) "Instrumento Particular de Reestruturação de Participações Imobiliárias" que regula a reestruturação de suas respectivas participações nos imóveis que compõem o Market Place Shopping Center, bem como os imóveis integrantes do Edifício Market Place Tower I e do Market Place Tower II.

Por ser a Petros uma entidade de previdência privada regulada por legislação especial, a operação foi ajustada sob condição suspensiva da obtenção da expressa e indispensável autorização prévia da Secretaria de Previdência Complementar - SPC para a sua implementação.

Uma vez implementada a citada reestruturação, a Iguatemi passará a deter, direta e indiretamente, 100% dos empreendimentos Shopping Market Place e Torres Market Place, enquanto que a Petros passará a deter participação acionária minoritária na Iguatemi, estimada em 6% de seu capital total.

O valor total dos ativos envolvidos na reestruturação está estimado em R\$ 246.000.000,00 (duzentos e quarenta e seis milhões de reais), e o desembolso da Iguatemi estimado em R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais).

O valor por ação será estabelecido, conforme ajustado no instrumento, de acordo com a média das 180 cotações anteriores à aprovação da operação pela Secretaria de Previdência Complementar.

Em 29 de fevereiro de 2008, a Secretaria de Previdência Complementar aprovou a operação nos termos propostos. Desde então, estamos tomando as devidas providências para concluir a operação. Vislumbramos que esta operação esteja concluída até 30 de abril de 2008.

## EXPANSÕES NOS SHOPPING CENTERS:

Em 2007 identificamos diversas oportunidades de melhoria e remodelagem em nossos empreendimentos, assim como oportunidades de expansão em outros. Abaixo detalhamos os principais investimentos aprovados, já ajustados à participação da IGUATEMI em cada empreendimento, que se encontram em andamento.

### Iguatemi São Paulo



Investimento IGUATEMI: R\$ 29,5 milhões

Início obras: Maio 2007

Término: 2009

Detalhes: Novo prédio com 7 andares de estacionamento e 4 andares de escritório, com área total de 7,3 mil m<sup>2</sup>.



### Praia de Belas



Investimento IGUATEMI: R\$ 23,6 milhões

Início obras: Março 2008

Término: Março 2009

Detalhes: Dois novos edifícios de escritório, novo estacionamento com acréscimo de 1.800 vagas, novo cinema multiplex e acréscimo de 88 novas lojas e aumento no ABL de 17,6 mil m<sup>2</sup>.

### Market Place



Investimento IGUATEMI: R\$ 5.5 milhões

Início obras: 2006

Término: Março 2008

Detalhes: Remoção do supermercado e do parque de diversões, criação de uma nova praça de alimentação, novos restaurantes e 26 novas lojas.

### Iguatemi Porto Alegre



Investimento IGUATEMI: R\$ 7,0 milhões

Início obras: junho 2008

Término: outubro 2008

Detalhes: Remodelação da área de entretenimento e lazer. Novo cinema multiplex.

### Iguatemi Caxias



Investimento IGUATEMI: R\$ 3,5 milhões

Início obras: Maio 2007

Término: Fevereiro 2009

Detalhes: Expansão e revitalização de todo shopping center e criação de 1.800 vagas adicionais de estacionamento.



**NOVOS PROJETOS:**

Os três projetos em andamento, Iguatemi JK, Iguatemi Alphaville e Iguatemi Brasília, evoluíram em seu plano de negócios conforme detalhamento abaixo:

**1) IGUATEMI JK (São Paulo)**



Localizado em um dos melhores terrenos da cidade de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, esquina com Av. Presidente Juscelino Kubitschek, o JK Iguatemi nasceu através de um acordo entre a Iguatemi e a WTorre São Paulo Empreendimentos Imobiliários. O empreendimento contempla um shopping center com ABL de 32,6 mil m<sup>2</sup> no qual a Iguatemi terá participação de 50%. O Master Plan do projeto inclui ainda duas torres de escritório Triple-A e um hotel cinco estrelas onde a expectativa é que circulem mais de 10 mil pessoas diariamente.

O projeto modificativo encontra-se em fase de aprovação pelas autoridades legais; Entretanto, por se tratar de uma área que já tinha projeto aprovado anteriormente, já fomos capazes de iniciar as obras no sub solo, com execução das garagens e fundação. A previsão de inauguração deste projeto é outubro/2009.

**Informações Gerais - Iguatemi JK**

Inauguração	out/09
ABL (m <sup>2</sup> )	32.576
Investimento Total	R\$ 186,6 MM
Número de lojas	240
Administração	Iguatemi
Resultado Operacional Ano 1	R\$ 25,6 MM
NOI / m <sup>2</sup> - Ano 1 (mensal)	R\$ 71,10
Participação Iguatemi	50%
Investimento Iguatemi	R\$ 93,3 MM
TIR Estimada	21,6% <sup>(1)</sup>
Participação WTORRE	50%

**2) Shopping Center Iguatemi Alphaville**



A Iguatemi está desenvolvendo, em conjunto com Odebrecht Empreendimentos Imobiliários Ltda, Y. Takaoka Empreendimentos S.A. e JAG – Participações e Desenvolvimentos Ltda um empreendimento comercial de uso misto que se constituirá de um Shopping Center e uma Torre de Escritórios. O Shopping estará situado entre as Avenidas Rio Negro e Xingu, a melhor localização da região, na “entrada/saída” de Alphaville, em ponto de passagem constante para moradores e população flutuantes, além de contar com um fácil acesso pela Rodovia Castelo Branco. O Shopping terá excelente visibilidade em local altamente conhecido pelos moradores da região. A Iguatemi possui participação de 60% no projeto do shopping, com inauguração prevista para abril de 2010, que ainda contará com uma torre comercial.

Atualmente estamos fazendo o movimento de solo no terreno e aguardando a aprovação pelas autoridades competentes.

#### Informações Gerais - Iguatemi Alphaville

Inauguração	abr/10
ABL (m <sup>2</sup> )	31.930
Investimento Total	R\$ 180,8 MM
Número de lojas	188
Administração	Iguatemi
Resultado Operacional Ano 1	R\$ 24,3 MM
NOI / m <sup>2</sup> - Ano 1 (mensal)	R\$ 59,80
Participação Iguatemi	60%
Investimento Iguatemi	R\$ 108,5 MM
TIR Estimada	18,0% <sup>(1)</sup>
Participação Takaoka	22%
Investidores	18%

### 3) Shopping Center Iguatemi Brasília

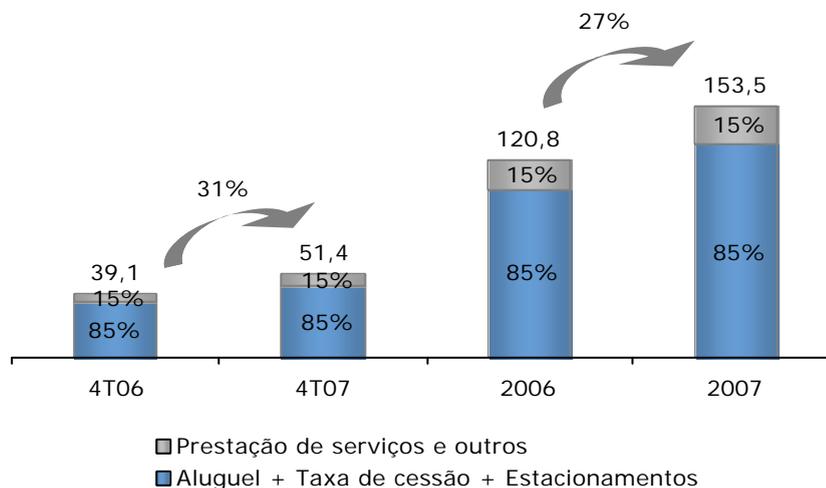




Em abril de 2007, a Iguatemi anunciou que desenvolverá um shopping center em Brasília/DF, em conjunto com Paulo Octávio Empreendimentos Imobiliários Ltda. O terreno para a construção do empreendimento foi adquirido pela Iguatemi em abril de 2007 e está localizado na região do lago norte da capital federal. Brasília tem hoje a maior renda per capita do Brasil, além da escassez de empreendimentos do porte e perfil que será construído pela Iguatemi. O pré-lançamento do empreendimento foi no dia 21 de novembro de 2007 e o lançamento comercial do empreendimento está previsto para o dia 27 de março de 2008, em Brasília. A construção foi iniciada em março deste ano.

**Informações Gerais - Iguatemi Brasília**

Inauguração	set/09
ABL (m <sup>2</sup> )	32.700
Investimento Total	R\$ 182,0 MM
Número de lojas	200
Administração	Iguatemi
Resultado Operacional Ano 1	R\$ 31,0 MM
NOI / m <sup>2</sup> - Ano 1 (mensal)	R\$ 74,00
Participação Iguatemi	64%
Investimento Iguatemi	R\$ 116,5 MM
TIR Estimada	16,9% <sup>(1)</sup>
Participação – Grupo P. Octavio	36%

**DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO**
**Receita bruta de aluguéis e serviços**
**Evolução da Receita Bruta (R\$ Milhões)**


A Receita Bruta da Iguatemi no 4T07 totalizou R\$ 51,4 milhões, representando crescimento de 31,4% em relação ao mesmo período de 2006. Este incremento se deve ao melhor desempenho do varejo e conseqüentemente dos nossos Shoppings Centers, além dos aumentos de participação que foram efetuados ao longo de 2007.

No ano de 2007 a Receita Bruta atingiu R\$ 153,5 milhões, volume 27,1% superior ao registrado em 2006.

As receitas de aluguéis, estacionamento e taxa de cessão durante o 4T07 foram 31,1% superiores ao 4T06, acumulando R\$ 43,7 milhões. No exercício de 2007, estas receitas totalizaram R\$ 130,4 milhões, incremento de 27,1% em relação ao exercício anterior.

As receitas com prestação de serviço e outros aumentaram 26.8%, totalizando R\$ 23.1 milhões no exercício de 2007. Estas receitas são provenientes da prestação de serviços aos shoppings, tais como administração dos condomínios, dos estacionamentos e da comercialização de lojas e espaços de merchandising.

O crescimento orgânico da receita dos shoppings também contribuiu fortemente para o aumento da receita bruta consolidada da Iguatemi. No ano de 2007 esta contribuição foi de R\$ 14,6 milhões, representando crescimento de 12,3% em relação a 2006.

A tabela a seguir mostra a contribuição adicional de cada uma das aquisições realizadas:

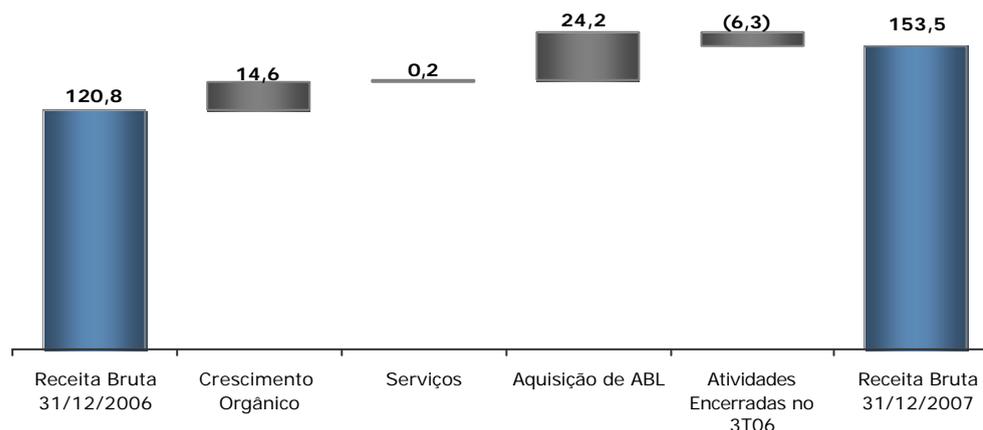
Receita Bruta Adicional	Participação Iguatemi			Variação	Data	Receita Adicional R\$ milhões
	Jan-06	Dez-06	Dez-07			
Shopping Center Iguatemi Campinas	55,00%	65,00%	65,00%	10,00 p.p.	Jul/06	2.204.363
Praia de Belas Shopping Center	24,00%	27,75%	38,00%	14,00 p.p.	Ago/06	2.864.278
Shopping Center Iguatemi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

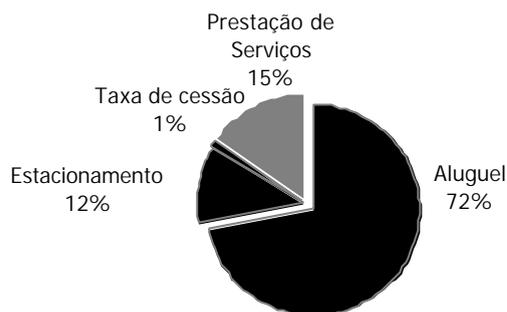
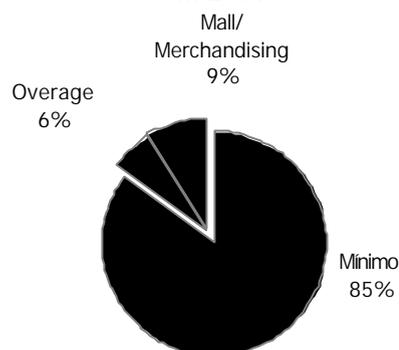
(1) Aquisição de 27,70% em Abr/07 e 3,00% em Jun/07

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

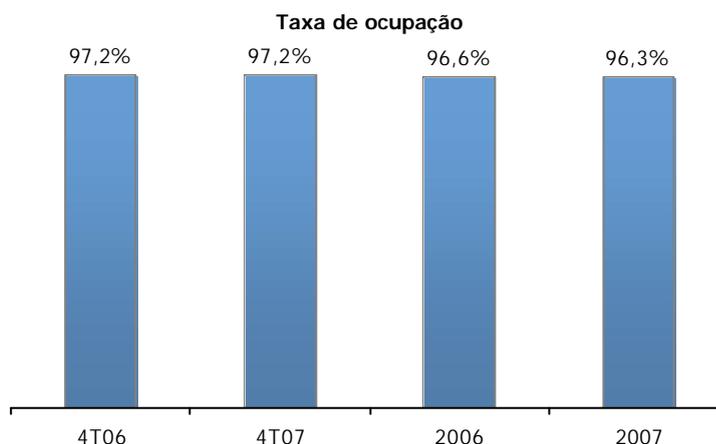
(3) Aquisição de 20,00% em Abr/07 e 10,00% em set/07

**Evolução da Receita Bruta em 2007**



**Breakdown da Receita Bruta em 2007**

**Breakdown da Receita de aluguel em 2007**


A taxa média de ocupação de nossos shoppings no ano de 2007 permaneceu praticamente estável no patamar de 96%, conforme pode ser verificado no gráfico abaixo:



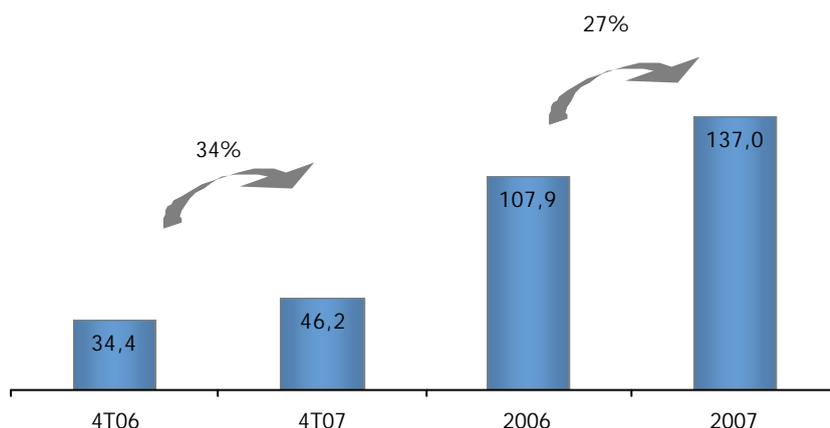
### DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

As deduções, impostos e contribuições aplicáveis à receita bruta acumularam R\$ 5,1 milhões no 4T07, representando 10,0% da Receita Bruta. No mesmo período de 2006, esta rubrica totalizou R\$ 4,6 milhões, ou 11,9% da Receita Bruta. No exercício de 2007 o valor total das deduções, impostos e contribuições foi de R\$ 16,5 milhões, superior em 28,0% ao valor registrado no mesmo período de 2006, em linha com o crescimento registrado na Receita Bruta.

### Receita líquida de aluguéis e serviços

A receita líquida atingiu R\$ 46,2 milhões no 4T07, crescimento de 34,2% em comparação ao mesmo período de 2006. Este incremento é explicado pelo aumento de participações e aquisições de novos shoppings, que contribuíram com R\$ 4,0 milhões ou 11,7% do crescimento, além do aumento do consumo no varejo brasileiro de 9,9% no ano de 2007.

Em 2007 a Receita Líquida atingiu R\$ 137,0 milhões, representando aumento de 26,9% em comparação ao mesmo período de 2006.

**Evolução da Receita Líquida (R\$ Milhões)**

**Custo dos aluguéis e serviços / Depreciação e Amortização**

Os custos dos aluguéis e serviços somaram R\$ 42,8 milhões em 2007, aumento de 7,9% em comparação ao ano de 2006. Este valor representou 31,3% da receita líquida em 2007, melhoria de 5.5 p.p. em comparação ao percentual de 36,8% da receita líquida registrada em 2006. A despesa com depreciação representou 61,4% destes custos no ano de 2007 e atingiu R\$ 26,3 milhões, em comparação a R\$ 20.1 milhões em 2006.

No 4T07 os custos dos aluguéis e serviços acumularam R\$ 12,1 milhões, representando acréscimo de R\$ 2,4 milhões em relação ao mesmo período de 2006. Em relação à receita líquida houve uma redução de 1,9 p.p. passando de 28,1% para 26,2%. A despesa com depreciação no 4T07 atingiu R\$ 9,5 milhões, representando 78,5% dos custos, em comparação a R\$ 4,8 milhões no 4T06 ou 49,5% dos custos.

**Lucro Bruto**

O lucro bruto registrado no 4T07 foi de R\$ 34,1 milhões, valor 37,8% superior ao mesmo período de 2006. A margem bruta no 4T07 foi de 73,8% versus 71,9% no 4T06. No ano de 2007 o lucro bruto acumulou R\$ 94,2 milhões, valor 38,0% superior ao mesmo período de 2006, com margem bruta de 68,7% em comparação a 63,2% no ano de 2006.

**Despesas administrativas**

As despesas administrativas tiveram um comportamento estável durante o ano de 2007 e totalizou R\$ 19,3 milhões, valor 2,1% inferior ao registrado no ano de 2006. Este valor representou em 2007 14,1% da receita líquida, em comparação a 18,2% no ano de 2006. A redução em termos percentuais reflete a diluição das despesas devido ao aumento de participação nos empreendimentos onde já detínhamos participação, gerando economias de escala e maior eficiência operacional.

No 4T07 as despesas administrativas somaram R\$ 5,4 milhões, mesmo valor registrado no 4T06.

**Resultado financeiro líquido**

O resultado financeiro líquido foi de R\$ 24,5 milhões em 2007, valor muito superior ao resultado negativo de R\$ 12,5 milhões do ano de 2006. Esta situação é explicada pela posição de caixa da empresa que, após a captação primária no IPO, manteve ao longo do ano uma posição de caixa líquido.

O quadro a seguir demonstra a evolução das receitas e despesas financeiras:

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)	4T07	4T06	2007	2006
Total Receitas Financeiras	13.291	5.448	56.248	16.573
Total Despesas Financeiras	(10.177)	(9.623)	(31.747)	(29.080)
<b>Despesa Financeira Líquida</b>	<b>3.114</b>	<b>(4.175)</b>	<b>24.501</b>	<b>(12.507)</b>

### Resultado operacional

O lucro operacional atingiu R\$ 93,8 milhões em 2007, 147,9% superior ao registrado em 2006. A margem operacional, como consequência dos resultados explicados acima, saltou de 31,3% para 61,1% da receita líquida, apresentando incremento de 29,8 p.p.. No 4T07 o resultado operacional acumulou R\$ 27,8 milhões, um acréscimo de R\$ 11,4 milhões. A margem operacional no 4T07 foi de 54,1% versus 41,9% no mesmo período de 2006, um incremento de 12,2 p.p.

### Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)

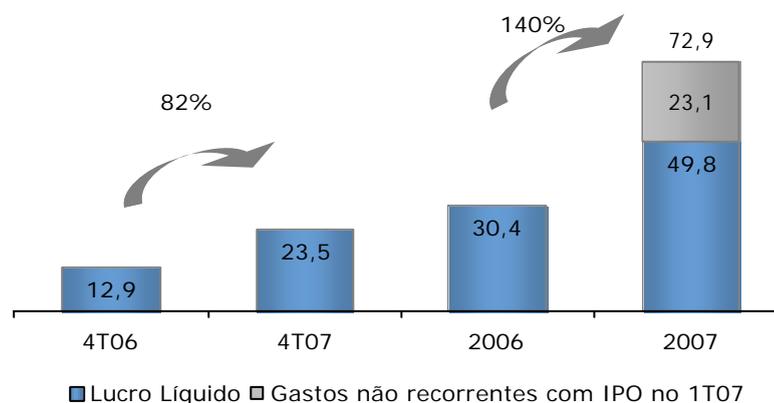
O imposto de renda e contribuição social somaram R\$ 10,9 milhões em 2007 praticamente o mesmo valor pago em 2006 que totalizou R\$ 10,5 milhões. Isto se explica em parte pela melhor estrutura fiscal utilizada nas aquisições de participações, pela amortização de ágio decorrente das mesmas e da declaração de JCP no valor de R\$ 20 milhões.

### Lucro líquido / Lucro Líquido Ajustado

Como resultado dos itens explicados, o lucro líquido em 2007 atingiu R\$ 49,8 milhões, um crescimento de 64,0% em relação ao exercício de 2006. No 4T07 o lucro líquido registrado foi de R\$ 23,5 milhões, em comparação aos R\$ 12,9 milhões registrados em igual período de 2006.

Se ajustarmos o lucro líquido de 2007 pelas despesas não recorrentes referente à abertura de capital, o lucro líquido de 2007 teria atingido R\$ 72,9 milhões, crescimento de 140% em comparação ao ano de 2006.

### Evolução do Lucro Líquido (R\$ Milhões)



### EBITDA

A geração de caixa medida pelo EBITDA Ajustado totalizou R\$ 101,7 milhões em 2007, incremento de 48,1% em relação ao ano de 2006. A margem EBITDA em 2007 foi de 74,2%, o que representa uma melhoria de 10,6 p.p. quando comparada à margem de 63,6% registrada no ano de 2006. A melhoria é resultado das economias de escala gerada pelas aquisições, por melhoria nos

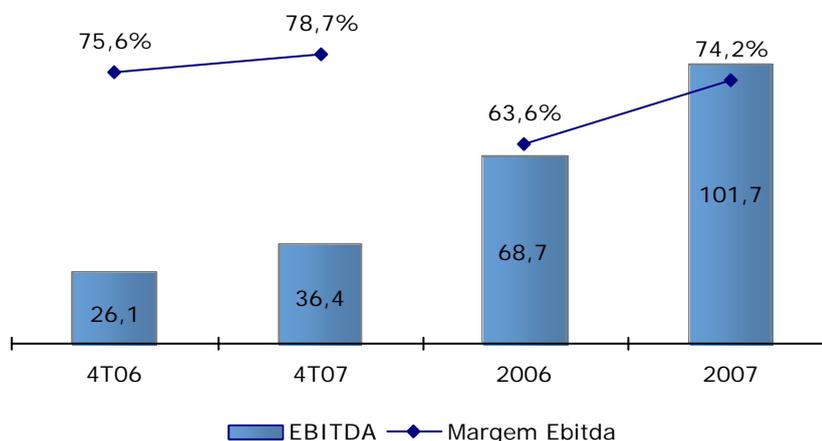
indicadores operacionais da Companhia, bem como pelo forte crescimento orgânico de nossas propriedades.

No 4T07 o Ebitda Ajustado atingiu R\$ 36,1 milhões, valor 39,7% superior ao registrado no mesmo período de 2006. A margem Ebitda foi de 78,7% no 4T07, em comparação à margem de 75,6% no 4T06, melhoria de 3,1 p.p.

#### Reconciliação do EBITDA (R\$ mil)

EBITDA	4T07	4T06	2007	2006
Lucro Operacional	27.778	16.376	93.814	37.846
(+) Depreciação e Amortização	11.181	6.646	26.259	20.090
(+/-) Despesas financeiras líquidas	(3.987)	4.175	(24.501)	12.507
(+/-) Equivalência patrimonial / Ganho (Perda) aumento de p	1.082	(1.093)	4.404	1.469
<b>EBITDA</b>	<b>36.054</b>	<b>26.104</b>	<b>99.976</b>	<b>71.912</b>
Resultado Esplanada	337	-	1.724	-
(-) Não recorrente	-	(50)	-	(3.253)
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>36.391</b>	<b>26.054</b>	<b>101.700</b>	<b>68.659</b>
<b>Margem EBITDA Ajustada</b>	<b>78,7%</b>	<b>75,6%</b>	<b>74,2%</b>	<b>63,6%</b>

#### Ebitda (R\$ Milhões) e Margem Ebitda



Caso todas as aquisições implementadas ao longo do ano, fossem refletidas desde 1/jan/07, o EBITDA Pro-forma para o ano de 2007 seria de **R\$ 111,6 milhões**.

#### ENDIVIDAMENTO

O endividamento bruto da Iguatemi totalizou R\$ 60,5 milhões em 31 de dezembro de 2007, em comparação a R\$ 67,5 milhões em 31 de dezembro de 2006. A Iguatemi conta ainda com R\$ 200,0 milhões de debêntures não conversíveis perfazendo uma dívida total de R\$ 260,5 milhões.

As debêntures foram emitidas em junho de 2007, com prazo de 7 anos e remuneração de 104,5% do CDI no montante de R\$ 200,0 milhões. As debêntures receberam da Standard & Poor's

classificação de crédito BrAA-, e a classificação se estende também à Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

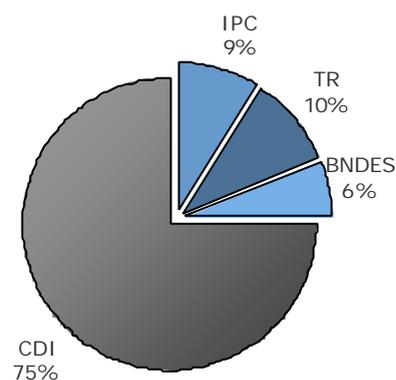
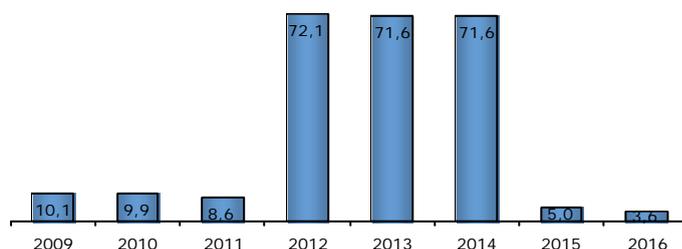
A Iguatemi possuía em 31 de dezembro de 2007 caixa líquido de R\$ 192,9 milhões.

Endividamento (R\$ milhares)	31/dez/07	31/dez/06
Financiamentos de curto prazo	9.974,0	18.129,0
Contas a pagar por aquisição de participações	35.176,0	11.017,0
( - ) Repasses a receber	(907,0)	(2.102,0)
<b>Total de Curto Prazo</b>	<b>44.243,0</b>	<b>27.044,0</b>
Contas a pagar por aquisição de participações	27.284,0	14.480,0
Debêntures	200.000,0	0,0
Débitos com partes relacionadas	32.102,0	29.837,0
Financiamentos de longo prazo	54.782,0	52.156,0
( - ) Repasses a receber	(9.894,0)	(4.636,0)
<b>Longo Prazo</b>	<b>304.274,0</b>	<b>91.837,0</b>
<b>Dívida Total</b>	<b>348.517,0</b>	<b>118.881,0</b>
<b>( - ) Disponibilidades</b>	<b>541.419,0</b>	<b>59.281,0</b>
<b>Dívida Líquida</b>	<b>(192.902,0)</b>	<b>59.600,0</b>

O gráfico a seguir resume o cronograma, em 31 de dezembro de 2007, de desembolsos para pagamento dos financiamentos de longo prazo:

Breakdown da Dívida (R\$ milhões)

Cronograma de desembolso (R\$ Milhões)



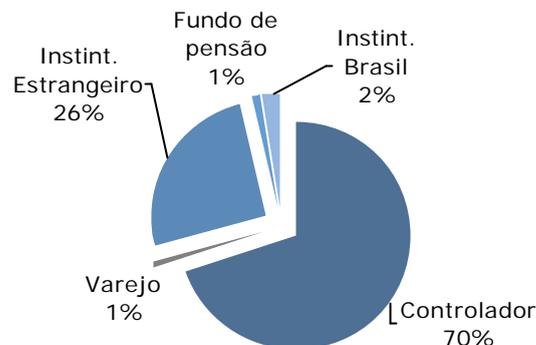


### MERCADO DE CAPITAIS

Em seu primeiro ano de negociação as ações da Iguatemi apresentaram desvalorização de 1,4%, ajustada pelo pagamento de dividendos e juros sobre capital próprio. As ações tiveram em 2007 um volume médio de negociação de R\$ 4,1 milhões, com média de 86 negócios diários, excluindo-se o primeiro dia de negociação, que distorce demais esses valores. Hoje a Iguatemi conta com 6 bancos e corretoras cobrindo sua ação.

Desde março de 2007 a Iguatemi conta também com o banco UBS Pactual como formador de mercado de suas ações, com intuito de reduzir a volatilidade das ações e aumentar sua liquidez.

A Iguatemi encerrou 2007 com 1.846 acionistas, distribuídos conforme o gráfico a cima.



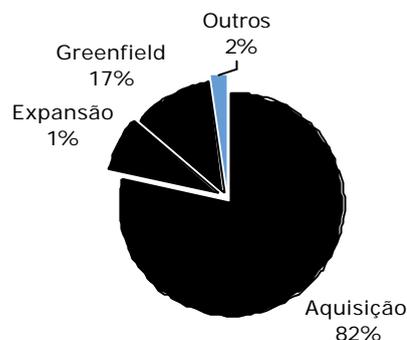
### DIVIDENDOS

Ao longo do ano de 2007, a Iguatemi declarou Juros sobre o Capital Próprio (JCP) no valor de R\$ 20,1 milhões. A Administração está propondo o pagamento adicional de R\$ 27 milhões na forma de dividendos a ser ratificada na Assembléia Geral Ordinária da Companhia.

### INVESTIMENTOS

Em 2007 a Iguatemi investiu um total de R\$ 373,9 milhões em 2007, em comparação a R\$ 95,3 milhões no ano de 2006. A maior parte dos investimentos em 2007 foi para aquisição de novos shoppings ou aumento de participações nos shoppings onde a Iguatemi já detinha participação, seguido pelos investimentos nos três novos projetos *green fields* que estão sendo construídos. O gráfico ao lado demonstra como foram os investimentos no ano de 2007.

### Breakdown dos investimentos em 2007



### 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 do Brasil. Suas atividades englobam a concepção, o planejamento, o desenvolvimento e a administração de shopping centers regionais e complexos imobiliários de uso misto como torres comerciais. A Iguatemi detém participação em 11 shopping centers, que totalizam mais de 380 mil m<sup>2</sup> de ABL, sendo a sua ABL própria correspondente a 207 mil m<sup>2</sup>. A Companhia participa da administração de 10 dos seus shopping centers. Adicionalmente, a Iguatemi possui três shoppings em desenvolvimento, sendo dois no Estado de São Paulo e um em Brasília, DF.



Em 2007 a Iguatemi estima que seus shopping centers foram freqüentados em média por mais de 10,3 milhões de clientes mensalmente. O faturamento conjunto das lojas dos shopping centers em que a Companhia participa e/ou administra totalizou aproximadamente R\$ 4,6 bilhões em 2007, o que representou cerca de 8% do faturamento total do setor de shopping centers no Brasil, segundo a ABRASCE.

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.*

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS**

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (R\$ mil)						
	4T07	4T06	2007	2006	4T07 / 4T06	2007 / 2006
<b>RECEITA BRUTA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS</b>	<b>51.361,0</b>	<b>39.077,0</b>	<b>153.535,0</b>	<b>120.846,0</b>	<b>31%</b>	<b>27%</b>
Deduções, impostos e contribuições	(5.141,0)	(4.631,0)	(16.531,0)	(12.915,0)	11%	28%
<b>RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS</b>	<b>46.220,0</b>	<b>34.446,0</b>	<b>137.004,0</b>	<b>107.931,0</b>	<b>34%</b>	<b>27%</b>
Custos dos aluguéis e serviços	(12.099,0)	(9.686,0)	(42.825,0)	(39.680,0)	25%	8%
<b>LUCRO BRUTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS</b>	<b>34.121,0</b>	<b>24.760,0</b>	<b>94.179,0</b>	<b>68.251,0</b>	<b>38%</b>	<b>38%</b>
Despesas administrativas	(5.376,0)	(5.352,0)	(19.270,0)	(19.675,0)	0%	-2%
Amortização do ágio	(2.996,0)	(1,0)	(4.348,0)	(7,0)	299500%	62014%
Receitas Financeiras	13.291,0	5.448,0	56.248,0	16.573,0	144%	239%
Despesas Financeiras	(10.177,0)	(9.623,0)	31.747,0	(29.080,0)	6%	-209%
Variação cambial de investimento no exterior	(475,0)	(264,0)	(2.578,0)	(1.469,0)	80%	75%
Perda no aumento de participação	(205,0)		(623,0)			
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(405,0)	1.408,0	1.953,0	3.253,0	-129%	-40%
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>27.778,0</b>	<b>16.376,0</b>	<b>93.814,0</b>	<b>37.846,0</b>	<b>70%</b>	<b>148%</b>
<b>RESULTADO NÃO OPERACIONAL</b>	<b>(1.122,0)</b>	<b>1.826,0</b>	<b>(32.653,0)</b>	<b>4.232,0</b>	<b>-161%</b>	<b>-872%</b>
<b>LUCRO ANTES DA TRIBUTAÇÃO E DOS ITENS EXTRA.</b>	<b>26.656,0</b>	<b>18.202,0</b>	<b>61.161,0</b>	<b>42.078,0</b>	<b>46%</b>	<b>45%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(3.631,0)	(7.375,0)	(10.401,0)	(11.911,0)	-51%	-13%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	503,0	2.544,0	(505,0)	1.443,0	-80%	-135%
Participação dos minoritários	-	(451,0)	(423,0)	(1.233,0)	-100%	-66%
<b>LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO)</b>	<b>23.528,0</b>	<b>12.920,0</b>	<b>49.832,0</b>	<b>30.377,0</b>	<b>82%</b>	<b>64%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>36.391,0</b>	<b>26.054,0</b>	<b>101.700,0</b>	<b>68.659,0</b>	<b>40%</b>	<b>48%</b>

**BALANÇO PATRIMONIAL**

ATIVO	31/12/2007	31/12/2006
<b>CIRCULANTE</b>	<b>583.828,0</b>	<b>81.757,0</b>
Disponibilidades	541.419,0	59.281,0
Aluguéis a receber	23.032,0	11.563,0
Impostos a recuperar e créditos tributários	10.717,0	3.942,0
Empréstimos a receber	907,0	2.102,0
Dividendos		450,0
Debêntures a receber	1.704,0	
Outros créditos	5.708,0	3.547,0
Despesas pagas antecipadamente	341,0	872,0
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>37.635,0</b>	<b>31.759,0</b>
Impostos a recuperar e créditos tributários	7.077,0	7.217,0
Créditos com partes relacionadas	16.816,0	18.384,0
Adiantamentos para futuro aumento de capital	2,0	2,0
Empréstimos a receber	1.719,0	1.799,0
Desapropriações a receber	2.184,0	2.547,0
Depósitos judiciais	2.384,0	996,0
Despesas pagas antecipadamente	1.633,0	
Outros créditos	5.820,0	814,0
<b>PERMANENTE</b>	<b>716.627,0</b>	<b>383.981,0</b>
Investimentos	104.345,0	3.809,0
Imobilizado	600.085,0	380.092,0
Diferido	12.197,0	80,0
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>1.338.090,0</b>	<b>497.497,0</b>
<b>PASSIVO</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>161.840,0</b>	<b>87.623,0</b>
Empréstimos e Financiamentos	7.862,0	17.647,0
Financiamentos não sujeitos à liquidação em dinheiro	446,0	482,0
Fornecedores	4.645,0	2.184,0
Impostos e contribuições a pagar	9.047,0	11.607,0
Provisão para salários e encargos trabalhistas	882,0	600,0
Dividendos e juros sobre o capital próprio propostos	44.433,0	15.000,0
Contas a pagar	62.761,0	11.017,0
Provisão para contingências	30.098,0	23.350,0
Debêntures	1.666,0	-
Débitos com partes relacionadas	-	5.736,0
<b>EXIGÍVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>367.502,0</b>	<b>143.643,0</b>
Empréstimos e Financiamentos	52.609,0	49.861,0
Financiamentos não sujeitos à liquidação em dinheiro	2.173,0	2.295,0
Provisão para contingências	37.743,0	35.556,0
Débitos com partes relacionadas	32.102,0	29.837,0
Impostos e contribuições a pagar	456,0	343,0
Contas a pagar	42.419,0	25.751,0
Debêntures	200.000,0	-
<b>PARTICIPAÇÃO DOS MINORITÁRIOS</b>	<b>3</b>	<b>2.494,0</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>808.745,0</b>	<b>263.737,0</b>
Capital social	312.596,0	216.000,0
Reserva de capital	452.082,0	
Reserva de reavaliação		6.162,0
Reservas de lucros	44.067,0	41.575,0
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>1.338.090,0</b>	<b>497.497,0</b>

**FLUXO DE CAIXA**

Consolidado	31/12/2007	31/12/2006
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>	<b>49.832</b>	<b>30.377</b>
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:		
Participação dos acionistas minoritários	423	1.233
Depreciação e amortização	26.259	20.083
Resultado da venda / baixa de ativo imobilizado	398	3.739
Variação cambial de investimento no exterior	2.578	1.469
Perda no aumento de participação	623	
Juros, variações monetárias e cambiais sobre empréstimos, contingências e depósitos judiciais	22.704	3.556
Provisão para contingências	5.322	5.802
Imposto de renda e contribuição social diferidos	505	(1.443)
	<b>108.644</b>	<b>64.816</b>
<b>Redução (aumento) no ativo:</b>		
Aluguéis a receber	(13.383)	(8.855)
Impostos a recuperar e créditos tributários	(6.937)	(2.511)
Empréstimos a receber	1.275	3.079
Outros créditos	8.585	(2.231)
Despesas antecipadas	(1.102)	(486)
Outros		5.673
	<b>(11.562)</b>	<b>(5.331)</b>
<b>Aumento (redução) no passivo</b>		
Fornecedores	2.538	609
Impostos e contribuições a pagar	(2.688)	5.674
Provisão para salários e encargos trabalhistas	282	(176)
Débitos com partes relacionadas	(20.799)	802
Contas a pagar	63.415	14.927
	<b>42.748</b>	<b>21.836</b>
<b>DISPONIBILIDADES LÍQUIDAS GERADAS PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>139.830</b>	<b>81.321</b>
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>		
Aquisições de ativo permanente	(368.607)	(96.744)
<b>DISPONIBILIDADES LÍQUIDAS GERADAS PELAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>	<b>(368.607)</b>	<b>(96.744)</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>		
Captação (amortização) de empréstimos e financiamentos	(22.712)	38.525
Captação de recursos através da abertura de capital	548.678	
Captação de recursos através da emissão de debêntures	200.000	
Dividendos pagos	(15.000)	(6.460)
Outros	(51)	
<b>DISPONIBILIDADES LÍQUIDAS GERADAS PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>	<b>710.915</b>	<b>32.065</b>
<b>AUMENTO LÍQUIDO DAS DISPONIBILIDADES</b>	<b>482.138</b>	<b>16.642</b>
<b>SALDO INICIAL DAS DISPONIBILIDADES</b>	<b>59.281</b>	<b>42.639</b>
<b>SALDO FINAL DAS DISPONIBILIDADES</b>	<b>541.419</b>	<b>59.281</b>



## 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 m<sup>2</sup>** - 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 m<sup>2</sup>** - 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 / m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>** - EBITDA dividido pela ABL Própria Média.

**FFO** – Lucro Líquido + Depreciação e Amortização.

**FFO por m<sup>2</sup>** – FFO dividido pela ABL Própria Média.