



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Conference Call 4T12



itag

Índice de Ações com Tag Along Diferenciado





- **Highlights**
 - Projetos em Andamento
 - Resultados
 - Guidance



- **Vendas totais de R\$ 2,5 bilhões** no trimestre, 10,0% acima do 4T11
- Vendas mesma área (**SAS**) e vendas mesmas lojas (**SSS**) cresceram, respectivamente, **8,1% e 8,0% no 4T12**
- Os aluguéis mesmas áreas (**SAR**) e aluguéis mesmas lojas (**SSR**) cresceram, respectivamente, **9,4% e 8,8% no 4T12**
- **A Receita Líquida** atingiu R\$ 118,5 milhões no trimestre, **24,4%** acima do 4T11
- **O EBITDA** atingiu **R\$ 97,3 milhões, 37,3%** acima do 4T11 com margem de 82,2%
- O **lucro líquido** atingiu **R\$ 53,1 milhões** no trimestre, crescimento de **13,5%** vs 4T11
- **Aquisição de 5%** de participação no **Shopping Center Iguatemi São Carlos**, elevando a participação da Iguatemi para 50%
- **Venda de 34,3% do projeto Iguatemi Esplanada** em Sorocaba/Votorantim para a Previ, gerando um resultado operacional de R\$ 12,5 milhões



- **Vendas** totais de **R\$ 8,3 bilhões no ano, 12,5% acima das vendas de 2011**
- Vendas mesma área (**SAS**) e vendas mesmas lojas (**SSS**) cresceram, respectivamente, **8,1% e 7,9% em 2012**
- Aluguéis mesmas áreas (**SAR**) e aluguéis mesmas lojas (**SSR**) cresceram, respectivamente, **9,8% e 9,6% em 2012**
- A **Receita Líquida** atingiu R\$ 410,5 milhões no ano, crescimento de **24,6%** em 2012
- O **EBITDA** atingiu **R\$ 297,6 milhões** no ano, **26,6%** acima de 2011, com **margem de 72,5%** (R\$ 405,8 milhões considerando a venda do Shopping Boulevard Rio Iguatemi)
- O **lucro líquido** atingiu **R\$ 268,3 milhões** no ano, 76,5% acima de 2011
- **Anúncio da expansão do Shopping Iguatemi Campinas**, que irá adicionar 20,0 mil m² de ABL ao shopping
- **Anuncio da expansão** de 20,4 mil m² **do Iguatemi Porto Alegre**, shopping com maior receita/m² da Região Sul.



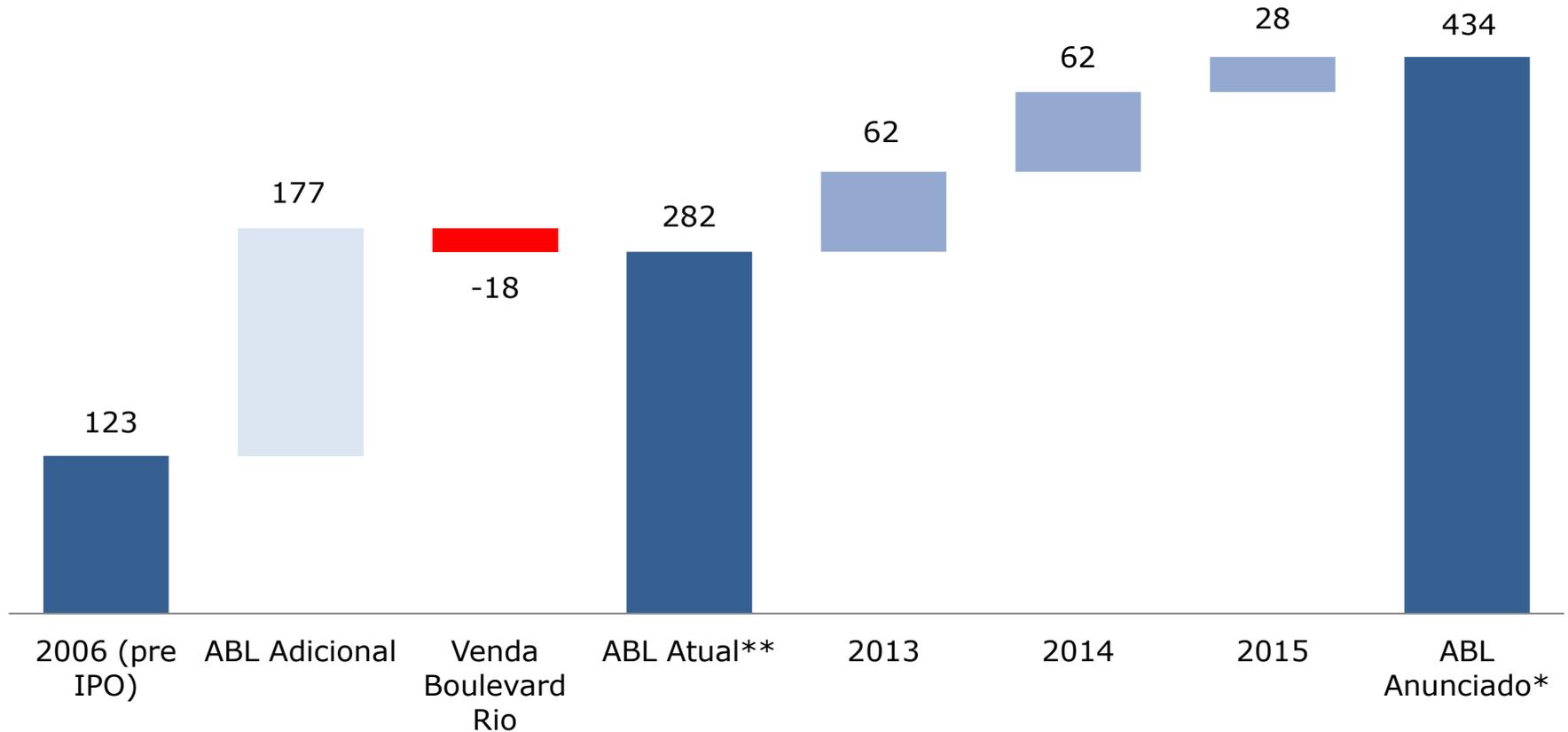
- Conclusão da **3ª Emissão de Debêntures** da Companhia, no valor de **R\$ 300 milhões**, com taxa de **CDI + 1,0% a.a. e amortização no 6º ano**
- **Venda do Shopping Boulevard Rio Iguatemi** por R\$ 300 milhões (100%) e múltiplo de NOI de 18,3x
- **Inauguração do Shopping JK Iguatemi** em junho com fluxo maior que o esperado. Aumento da expectativa de NOI do 1º ano em 10% para R\$ 66 milhões.
- **Entrega do guidance de permuta de VGV** para construção de 2 torres comerciais no Shopping Iguatemi Esplanada por R\$ 24,3 milhões
- **Inauguração da expansão do Shopping Galleria** em Campinas com 7,5 mil m² de ABL adicional



- Highlights
- **Projetos em andamento - Greenfields**
- Resultados
- Guidance



ABL (mil m²)



* Constam apenas os projetos anunciados

** O ABL esperado para 2013 está ajustado para a venda de 34,3% de participação do Shopping Iguatemi Esplanada à Previ



	Iguatemi Ribeirão	Iguatemi Esplanada	Iguatemi SJR	Iguatemi Jundiaí²
Inauguração	set/13	out/13	out/14	2015
ABL (m ²)	40.460	39.550	43.649	30.000
Investimento total orçado	R\$ 259,5 MM	R\$360,9 MM	R\$291,8 MM	R\$112,2 MM
NOI 1º ano	R\$45,5 MM	R\$47,6 MM	R\$47,9 MM	R\$19,2 MM
NOI/m ² (mês)	R\$ 93,66	R\$ 100,22	R\$ 91,47	R\$ 53,33
% Iguatemi	88%	66%	88%	79%
TIR ¹ estimada	18,2%	15,3%	15,9%	21,5%

¹ TIR Real e desalavancada² Pendente de aprovação (o prazo pode ser antecipado ou postergado, dependendo da data da aprovação)



Cinema, academia, lojas âncoras, restaurantes e shells de lojas entregues, com obras dos lojistas iniciando em abril. Conclusão das obras do Shopping em maio. 90% da ABL comercializada.



Serviço de terraplanagem e fundações concluído. Estrutura de concreto em fase final. Iniciamos as instalações elétricas hidráulicas e de ar condicionado. 80% da ABL comercializada.



Terreplanagem e fundações finalizadas. Montagem da estrutura em andamento. 60% da ABL comercializada



Projeto em aprovação na prefeitura local



- Highlights
- **Projetos em andamento - Expansões**
- Resultados
- Guidance



	Praia de Belas	Iguatemi Campinas	Iguatemi Porto Alegre
Inauguração	Abr/13 (Deck) Abr/14 (3º piso)	Mar/14	Out/14 (Shopping) Abr/15 (Torre)
ABL total (m²)	17.624	19.979	20.376 (Shopping) 10.692 (Torre)
% Iguatemi	37,6%	70,0%	36,0%



O projeto será realizado em fases. O deck park será entregue em Abril/2013 e está em fase de finalização e acabamento, o 3º piso está em construção para inclusão das novas lojas. Está 90% comercializado



IGUATEMI CAMPINAS



- Adição de 20,0 mil m² de ABL
- ABL total* passará para 109,9 mil m² (390 lojas)
- Data de inauguração : Mar/14

IGUATEMI PORTO ALEGRE Shopping



- Adição de 20,4 mil m² de ABL
- ABL total de shopping passará para 59,7 mil m²
- Data de inauguração : Out/14

IGUATEMI PORTO ALEGRE Torre



- Torre comercial no shopping Iguatemi Porto Alegre com 10,7 mil m²
- Data de inauguração : Abr/15



- Com 2,4 mil m² e capacidade para receber 515 pessoas
- Oferece à região o que há de mais moderno em tecnologia e instalações teatrais
- Acreditamos que este tipo de investimento em cultura e arte adiciona ainda mais valor a nossa marca e é um dos pilares da nossa estratégia



“Este não é um teatro de shopping... É um teatro com um shopping em volta”

Marcos Caruso (Ator que inaugurou o Teatro Iguatemi Campinas com o espetáculo “Em Nome do Jogo”)



- Highlights
- Projetos em Andamento
- **Resultados**
- Guidance



Indicadores de Performance	4T12	4T11	Var.	2012	2011	Var.
ABL Total (m ²)	490.874	473.804	3,6%	490.874	473.804	3,6%
ABL Própria (m ²)	282.040	277.647	1,6%	282.040	277.647	1,6%
ABL Própria Média (m ²)	281.491	272.779	3,2%	279.844	257.538	8,7%
ABL Total Shopping	456.919	440.255	3,8%	456.919	440.255	3,8%
ABL Própria Shopping	249.395	245.993	1,4%	249.395	245.993	1,4%
Total Shoppings	13	13	0,0%	13	13	0,0%
Vendas Totais (R\$ mil)	2.553.032	2.321.075	10,0%	8.280.358	7.363.285	12,5%
Vendas mesmas lojas (R\$ /m ² / mês)	1.605	1.486	8,0%	1.300	1.205	7,9%
Vendas mesma área (R\$ /m ² / mês)	1.510	1.397	8,1%	1.277	1.181	8,1%
Aluguéis mesmas lojas (R\$ /m ² / mês)	135	124	8,8%	102	93	9,6%
Aluguéis mesma área (R\$ /m ² / mês)	134	123	9,4%	112	102	9,8%

* Uma das principais finalidades dos indicadores de Vendas mesmas lojas (SSS) e Vendas mesma Área (SAS) da Iguatemi é servir como um termômetro do varejo A/B Brasileiro. Em função disso estamos reportando os números de SSS e SAS desconsiderando as lojas do Market Place e Iguatemi São Paulo em função do impacto gerado nestes dois shoppings pelo JK Iguatemi, cujas vendas totais não estão refletidas nos números de 2011, nem no SSS e SAS. Considerando o portfólio total, o SAS foi 5,8% e o SSS foi 5,6%.



Shopping Center	4T12 NOI	NOI %	4T11 NOI	Var NOI	2012 NOI	NOI %	2011 NOI	Var NOI
Iguatemi São Paulo	45.067	93,9%	41.258	9,2%	143.745	90,4%	134.447	6,9%
Market Place	13.881	106,5%	12.058	15,1%	42.095	95,1%	36.195	16,3%
Torre Market Place	6.614	98,3%	6.271	5,5%	26.157	99,3%	24.036	8,8%
Iguatemi Campinas	31.172	109,7%	23.013	35,5%	79.148	93,9%	69.435	14,0%
Iguatemi São Carlos	2.064	87,6%	2.077	-0,6%	5.689	77,5%	5.196	9,5%
Boulevard Rio	-	N/A	6.258	N/A	8.736	67,6%	16.546	N/A
Praia de Belas	10.859	89,1%	9.507	14,2%	33.227	85,1%	29.451	12,8%
Galleria	7.073	90,5%	4.522	56,4%	16.092	75,7%	13.200	21,9%
Iguatemi Porto Alegre	21.879	96,9%	19.330	13,2%	71.171	95,6%	65.441	8,8%
Iguatemi Florianópolis	9.004	103,2%	7.115	26,5%	28.177	97,6%	24.135	16,7%
Iguatemi Caxias	6.989	92,8%	4.798	45,7%	22.184	91,3%	17.621	25,9%
Esplanada	10.774	86,7%	10.018	7,5%	35.358	89,1%	29.389	20,3%
Iguatemi Brasília	12.539	89,7%	12.123	3,4%	39.949	86,3%	37.954	5,3%
Iguatemi Alphaville	10.615	101,2%	7.757	36,8%	31.435	88,7%	19.603	60,4%
JK Iguatemi	19.906	72,6%	-	N/A	33.918	66,5%	-	N/A
Total	208.438	94,0%	166.105	25,5%	617.083	88,9%	522.649	18,1%



DRE Consolidada (R\$ mil)	4T12	4T11	%
Receita Bruta	131.814	106.862	23,3%
Impostos e descontos	-13.337	-11.631	14,7%
Receita Líquida	118.477	95.231	24,4%
Custos e Despesas	-47.639	-43.064	10,6%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	26.494	18.721	41,5%
EBITDA	97.332	70.888	37,3%
Margem EBITDA	82,2%	74,4%	7,7 p.p.
Depreciação e amortização	-11.594	-8.142	42,4%
EBIT	85.738	62.746	36,6%
Margem EBIT	72,4%	65,9%	6,5 p.p.
Receitas e (despesas) financeiras	-15.611	-12.400	25,9%
IR e CSLL	-17.031	-3.574	376,5%
Lucro Líquido	53.096	46.772	13,5%
Margem Líquida	44,8%	49,1%	-4,3 p.p.
FFO	64.690	54.914	17,8%
Margem FFO	54,6%	57,7%	-3,1 p.p.



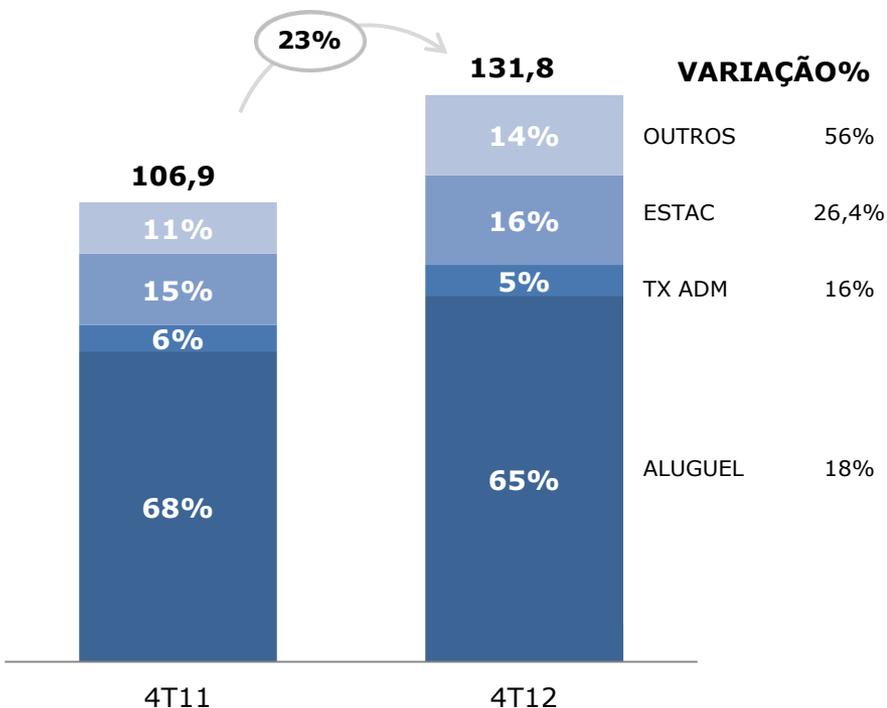
DRE Consolidada (R\$ mil)	2012	2011	%
Receita Bruta	462.634	369.502	25,2%
Impostos e descontos	-52.113	-39.980	30,3%
Receita Líquida	410.521	329.522	24,6%
Custos e Despesas	-165.625	-143.092	15,7%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	160.865	48.594	231,0%
EBITDA	405.761	235.024	72,6%
Margem EBITDA	98,9%	71,3%	27,5 p.p.
Depreciação e amortização	-40.667	-25.731	58,0%
EBIT	365.094	209.293	74,4%
Margem EBIT	88,9%	63,5%	25,4 p.p.
Receitas e (despesas) financeiras	-49.225	-20.877	135,8%
IR e CSLL	-47.561	-36.421	30,6%
Lucro Líquido	268.308	151.995	76,5%
Margem líquida	65,4%	46,1%	19,2 p.p.
FFO	308.975	177.726	73,8%
Margem FFO	75,3%	53,9%	21,3 p.p.
EBITDA Ajustado¹	297.556	235.024	26,6%
Margem EBITDA Ajustada ¹	72,5%	71,3%	1,2 p.p.

¹ Ebitda e Margem Ebitda ajustados para a venda do Shopping Boulevard Rio Iguatemi

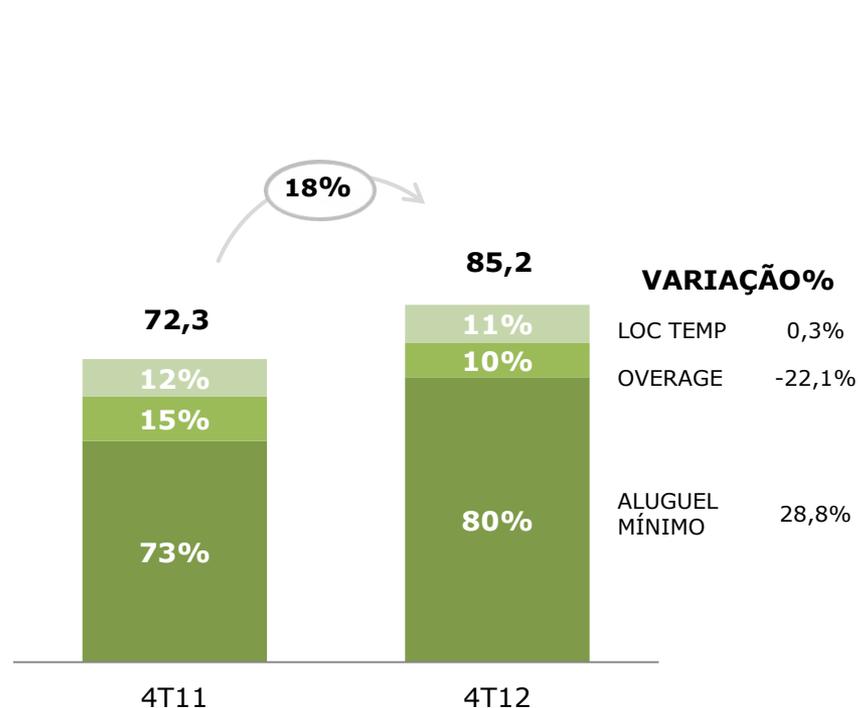


- A receita bruta cresceu 23% no 4T12 em relação ao 4T11
- A Receita de Aluguel cresceu 18% em relação ao 4T11

Receita Bruta (R\$ milhões)



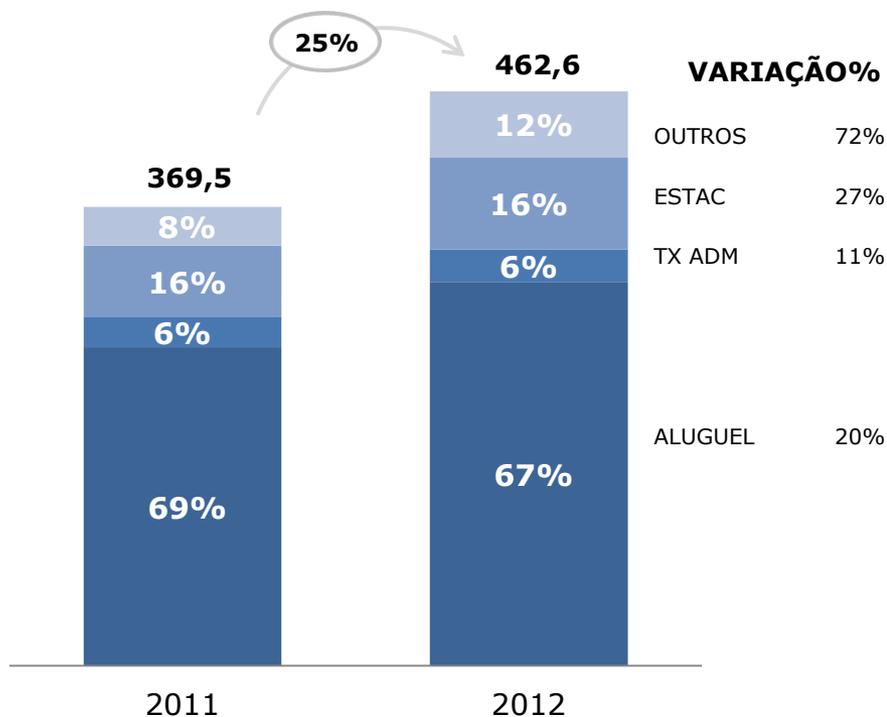
Receita de Aluguel (R\$ milhões)



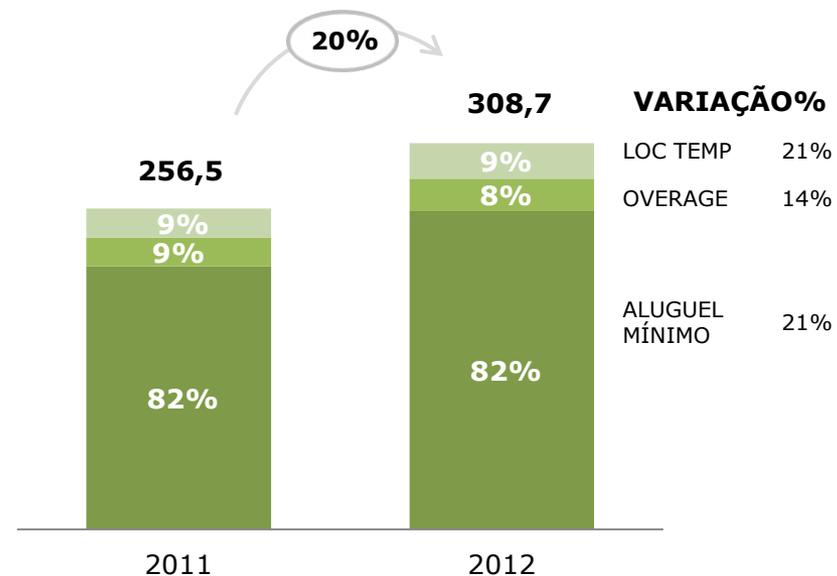


- A receita bruta cresceu 25% no 2012 em relação ao 2011
- A Receita de Aluguel cresceu 20% em relação ao 2011

Receita Bruta (R\$ milhões)



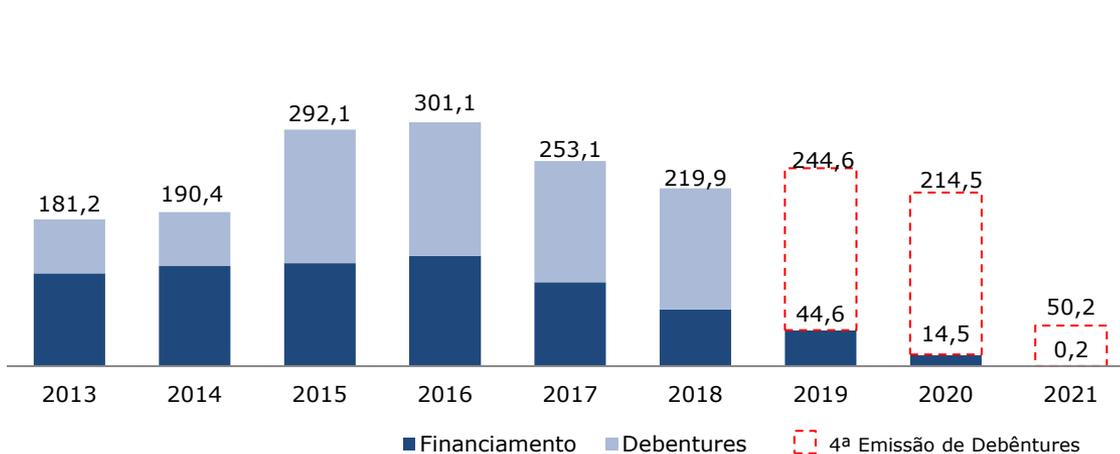
Receita de Aluguel (R\$ milhões)



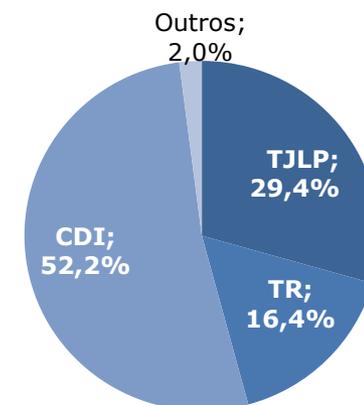


Balço Patrimonial	31/12/2012	31/12/2011
Disponibilidades	937.795	721.488
Dívida	(1.497.709)	(1.083.895)
Caixa (dívida) líquido(a)	(559.914)	(362.407)
Ativo	3.572.195	2.897.032
Patrimônio líquido	1.773.269	1.578.861

Cronograma de amortização da dívida R\$ (MM)

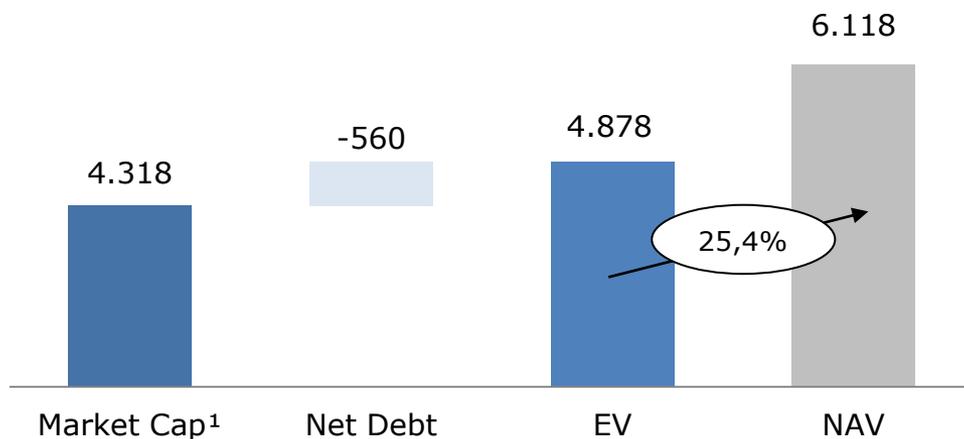


Perfil da Dívida





	2009	2010	2011	2012		
				Shoppings em operação	Greenfields e Expansões	Total
Valor 100% shopping	5.849	7.340	8.678	9.420	1.111	10.531
Participação Iguatemi	3.288	4.181	5.258	5.316	802	6.118
ABL total (mil m ²)	628	672	704	491	213	704
ABL própria (mil m ²)	376	420	451	282	152	434
NAV / Ação					38,60	
Preço IGTA3 ¹					27,24	



Múltiplos NAV ²	2011	2012
Cap Rate ²	7,2%	6,6%
Multiplo de NOI ²	13,9x	15,3x



- Highlights
- Projetos em andamento
- Resultados
- **Guidance**



	2009		2010		2011		2012		2013
	<i>Guidance</i>	Real	<i>Guidance</i>	Real	<i>Guidance</i>	Real	<i>Guidance</i>	Real	<i>Guidance</i>
Receita Líquida	9% a 12%	14,5%	15% a 17%	21,2%	25% a 30%	25%	25% a 30%	24,6%¹	15% a 20%
Margem EBITDA	~70%	69,7%	70% a 72%	70,1%	70% a 72%	71,3%	~70%	72,5%²	~70 - 72%

Política de dividendos

Compromisso de distribuir no mínimo R\$ 0,315* por ação (R\$ 50 milhões) como dividendos e/ou JCP até 2014

Venda de Potencial Construtivo

Guidance de permutas de VGV: 20 - 30 Milhões por ano de 2012 a 2014.

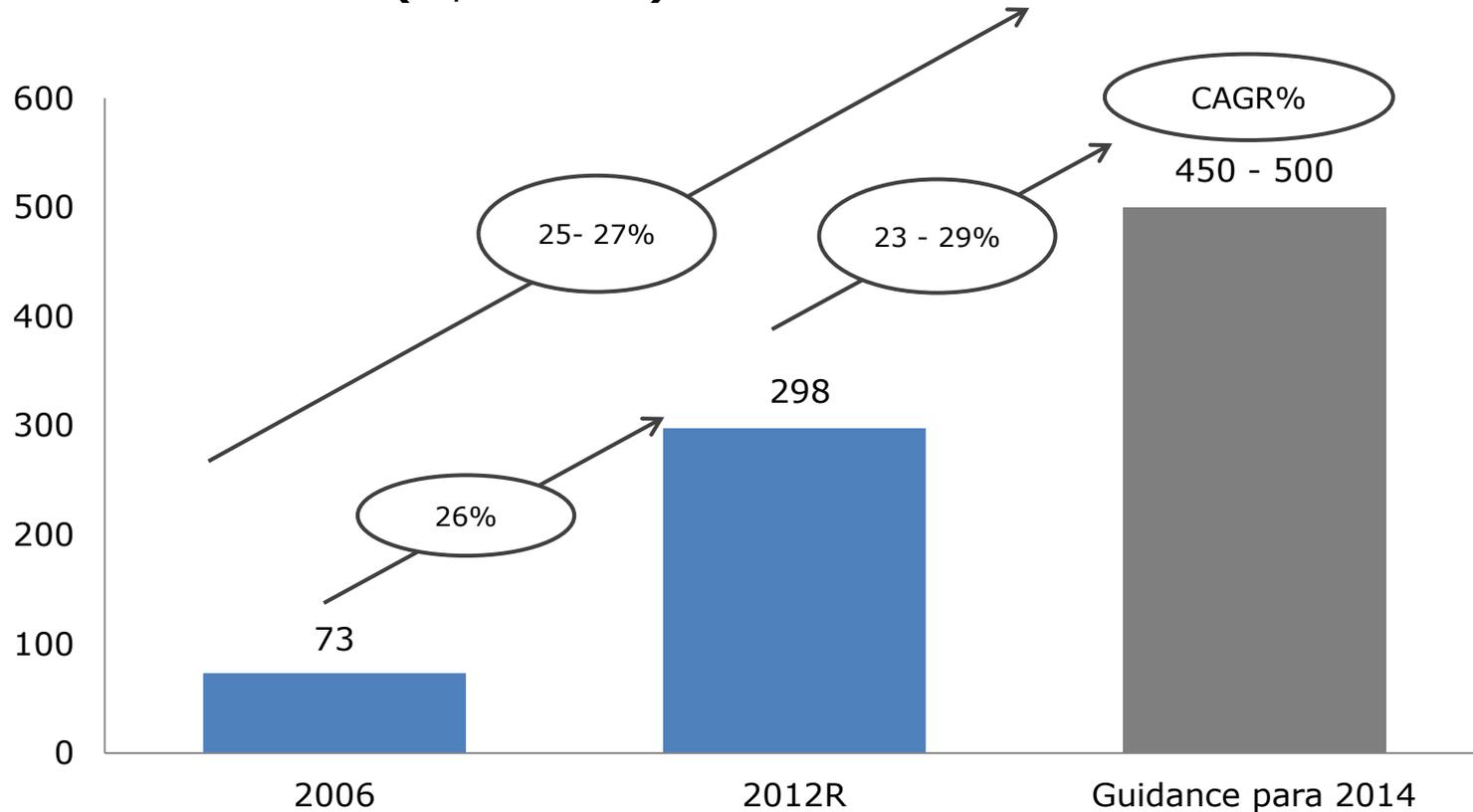
* Considerando o desdobramento de ações IGTA3 na proporção de 2 ações para cada 1 ação existente. Em 17 de outubro de 2012.

¹ A Receita Líquida da Iguatemi teria crescido 27,7% em 2012 se o Boulevard Rio Iguatemi não tivesse sido vendido. Alternativamente, a Receita Líquida da Iguatemi cresceu 28,7% em 2012 se tirarmos a receita líquida do Boulevard Iguatemi em 2011 e 2012.

² A margem EBITDA ajustada (e o crescimento do EBITDA ajustado) desconsideram as outras receitas operacionais de R\$ 108,2 milhões referentes à venda do Boulevard Rio Iguatemi. O EBITDA ajustado cresceu 26,6% no ano de 2012



EBITDA Guidance (R\$ Milhões)





Cristina Betts

CFO e Diretora de Relações
com Investidores

Gunther Schrappe

Diretor de Planejamento Estratégico e RI

Cecilia Viriato

Coordenadora de RI

Bruno Carobrez

Analista de RI

www.iguatemi.com.br

Fone: (55 11) 3137-6877

e-mail: ri@iguatemi.com.br