



### Lucro líquido cresceu 53,8% no 4T10, atingindo R\$ 43,8 milhões. Crescimento das vendas de 17,6% no trimestre

**São Paulo, 24 de março de 2010** – 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 2010 (4T10 e 2010). As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas com base em números consolidados e em Reais mil, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil. Os dados trimestrais foram reclassificados de acordo com o IFRS.

#### Teleconferência sobre os Resultados do 4T10

##### Teleconferência em Português

25 de março de 2011  
10h00 (horário de Brasília)  
09h00 (US EST)  
Tel.: +55 (11) 2188-0155  
Senha: Iguatemi  
Replay: +55(11) 2188-0155  
Senha: Iguatemi

##### Teleconferência em Inglês

25 de março de 2011  
12h30 (horário de Brasília)  
11h30 (US EST)  
Tel.: +1(412) 317-6776  
Senha: Iguatemi S.A  
Replay: +1(412) 317-0088  
Senha: 448459# - apertar 1 para iniciar

##### Equipe de RI:

**Cristina Betts – DRI**  
**Gunther Schrappe – GRI**  
**Flávia Carvalho – RI**  
**Claudia Medeiros - RI**  
Tel.: (11) 3137-6877/6882  
[ri@iguatemi.com.br](mailto:ri@iguatemi.com.br)  
[www.iguatemi.com.br/ri](http://www.iguatemi.com.br/ri)

#### DESTAQUES DO 4T10

- Receita líquida de R\$ 73,0 milhões, crescimento de 11,3% em relação ao mesmo trimestre de 2009, mesmo com a linearização do décimo terceiro aluguel. No ano, o crescimento da receita foi de 21,2%, acima do nosso guidance.
- Lucro líquido de R\$ 43,8 milhões, crescimento de 53,8% em relação ao mesmo trimestre de 2009.
- As vendas dos nossos shoppings subiram 17,6% comparadas ao mesmo trimestre de 2009, com crescimento de vendas mesma área de 9,5%.
- Crescimento dos aluguéis mesma de área de 9,1% e de aluguéis mesmas lojas de 6,9% em relação ao mesmo período de 2009.

#### Eventos subsequentes

- Aquisição de 3,41% de participação adicional no Shopping Center Esplanada.
- Anúncio de novo Greenfield, o Iguatemi Votorantim, com inauguração prevista para setembro de 2013.
- Conclusão da 2ª Emissão de Debêntures no valor de R\$ 330 milhões, com custo de CDI + 1,35%.
- Iguatemi recebeu Certificado de Energia Renovável.



## MENSAGEM DO PRESIDENTE

Encerramos o ano de 2010 com resultados muitos positivos para a Iguatemi e grandes conquistas.

Durante o ano, o varejo continuou crescendo e as vendas dos nossos shoppings atingiram R\$ 6,3 bilhões. As vendas dos nossos shoppings cresceram 17,1% no ano.

Continuamos reajustando nossos aluguéis acima da inflação. Nosso leasing spread durante o ano foi de 18% real, enquanto o crescimento do nosso aluguel mesma área foi de 7,3% e aluguel mesmas lojas foi 6,7%.

Em 2010, mais uma vez superamos nosso guidance de crescimento de receita líquida que era de 15% a 17% e apresentamos crescimento de receita, ante o ano anterior de 20,4% e cumprimos o guidance de margem EBITDA.

No resultado, também tivemos o efeito positivo da permuta de terrenos no entorno do Praia de Belas. Temos potencial para realizarmos permutas adicionais de VGV em outros empreendimentos e, que estas permutas devem ser recorrentes e não concorrem com o potencial construtivo para realizarmos expansões nos shoppings. Estas permutas são possíveis porque temos shoppings de alto padrão, localizados em regiões adensadas, com alto padrão econômico e em grandes terrenos.

Em fevereiro anunciamos um novo greenfield no interior de São Paulo, o Iguatemi São José do Rio Preto, com inauguração prevista para 2014.

No final de março inauguramos o Iguatemi Brasília, primeiro shopping da Iguatemi na região e também primeiro shopping da região a carregar as principais marcas internacionais e também as principais marcas do varejo brasileiro. O shopping que já é um sucesso na cidade, nos três primeiros trimestres de operação gerou R\$ 21,1 milhões de NOI.

Em maio iniciamos a comercialização do JK Iguatemi que já conta com 65% da ABL locada. O shopping contará com mais de 20 marcas inéditas no país e deve ser inaugurado em setembro de 2011.

Em julho inauguramos a primeira fase da expansão do Praia de Belas, que adicionou 1,2 mil m<sup>2</sup> de ABL ao shopping e 4 novas lojas, também concluímos duas permutas de terreno no entorno do shopping para o desenvolvimento de torres comerciais e residenciais que irão reforçar e adensar a região. O resultado líquido gerado por essas permutas foi de R\$ 19,8 milhões (R\$ 8,0M no 2T10 e R\$ 11,8 no 3T10).

Também concluímos a comercialização do Iguatemi Alphaville, que irá inaugurar em abril de 2011 com 95% da ABL locada, sendo que os 5% restantes são áreas reservadas para ajustes de mix após a inauguração.

Em janeiro de 2011, anunciamos a aquisição de 3,41% adicionais no Shopping Center Esplanada. No mesmo mês, anunciamos o projeto de um novo shopping na região de Sorocaba, o Iguatemi Votorantim.

Operacionalmente, no início de 2011, implantamos o SAP na Companhia. O novo sistema está integrando todos os sistemas existentes na Companhia, além de integrar os dados dos shoppings, permitindo um acompanhamento mais eficiente e preciso de cada operação da Iguatemi.



Visando à aquisição de participações adicionais em shoppings onde já mantemos posição ou mesmo novos empreendimentos, em março de 2011 concluímos a 2ª Emissão de Debêntures da Companhia. Emitimos R\$ 330 milhões, com prazo de 5 anos e taxa de CDI + 1,35%, custo este abaixo de emissões comparáveis no período, dado a alta demanda e a condição estável e controlada do nosso balanço.

Acreditamos que, em 2011, continuaremos crescendo nossos indicadores, com o fortalecimento do portfólio já em operação, o início da maturação do Iguatemi Brasília e com as inaugurações dos novos shoppings. Dessa forma nosso guidance de resultado para o ano de 2011 prevê um crescimento da receita líquida entre 25% e 30% em relação a 2010 e margem EBITDA entre 70% e 72%.

**PRINCIPAIS INDICADORES**

Indicadores de Performance	4T10	4T09	Var.	2010	2009	Var.
ABL Total (m <sup>2</sup> )	432.545	398.017	8,7%	432.545	398.017	8,7%
ABL Própria (m <sup>2</sup> )	237.429	215.035	10,4%	237.429	215.035	10,4%
ABL Própria média (m <sup>2</sup> )	237.429	215.035	10,4%	224.503	214.241	4,8%
ABL Total Shopping (m <sup>2</sup> )	403.465	368.937	9,4%	403.465	368.937	9,4%
ABL Própria Shopping (m <sup>2</sup> )	208.233	185.955	12,0%	208.233	185.955	12,0%
Total Shoppings	12	11	9,1%	12	11	9,1%
Vendas Totais (R\$ mil)	1.990.692	1.692.501	17,6%	6.259.572	5.346.296	17,1%
Vendas mesmas lojas por m <sup>2</sup> (R\$ / m <sup>2</sup> ) mês	1.736	1.624	6,9%	1.458	1.342	8,7%
Vendas mesma área m <sup>2</sup> (R\$ / m <sup>2</sup> ) mês	1.601	1.463	9,5%	1.285	1.166	10,2%
Aluguéis mesmas lojas por m <sup>2</sup> (R\$ / m <sup>2</sup> ) mês	114,1	105,7	7,9%	89,6	84,0	6,7%
Aluguéis mesma área por m <sup>2</sup> (R\$ / m <sup>2</sup> ) mês	105,4	96,6	9,1%	83,3	77,6	7,3%
Custo de Ocupação como % das vendas	10,7%	10,7%	0,0 p.p.	11,3%	11,6%	-0,3p.p.
Taxa de Ocupação	97,1%	96,6%	0,5 p.p.	97,1%	96,6%	0,5p.p.
Inadimplência	1,9%	1,8%	0,1 p.p.	1,9%	1,8%	0,1p.p.
EBITDA Ajust. por m <sup>2</sup> (R\$ / m <sup>2</sup> ) mês	86,3	79,5	8,5%	75,2	58,9	27,7%
FFO por m <sup>2</sup> (R\$ / m <sup>2</sup> ) mês	68,8	56,6	21,7%	63,8	46,4	37,6%

Indicadores Financeiros	4T10	4T09	Var.	2010	2009	Var.
Receita Bruta (R\$ mil)	81.474	73.424	11,0%	294.436	244.478	20,4%
Receita Líquida (R\$ mil)	72.953	65.530	11,3%	263.579	217.420	21,2%
EBITDA (R\$ mil)	44.758	51.302	-12,8%	184.880	151.438	22,1%
EBITDA Ajustado (R\$ mil)	61.439	51.302	19,8%	202.563	151.438	33,8%
Margem EBITDA	61,4%	78,3%	-16,9 p.p.	70,1%	69,7%	0,4p.p.
Margem EBITDA Ajustada	74,9%	78,3%	-3,4 p.p.	76,9%	69,7%	7,2p.p.
FFO (R\$ mil)	49.027	36.495	34,3%	171.984	119.413	44,0%
Lucro Líquido (R\$ mil)	43.751	28.441	53,8%	151.547	86.434	75,3%



## PORTFOLIO IGUATEMI

Shopping Center	Particip. Iguatemi	ABL total* (m <sup>2</sup> )	ABL Iguatemi	Qtde. Lojas	Qtde. Vagas Estacion.
Iguatemi São Paulo	50,5%	40.213	20.308	303	1.805
Market Place	100,0%	26.023	26.023	160	1.998
Iguatemi Campinas	65,0%	55.105	35.818	265	3.980
Boulevard <sup>1</sup>	77,0%	29.176	22.466	4	-
Iguatemi São Carlos	45,0%	19.022	8.560	75	922
Boulevard Rio de Janeiro	60,7%	26.203	15.892	193	1.344
Praia de Belas <sup>2</sup>	37,8%	28.694	10.962	185	1.519
Galleria	50,0%	24.056	12.028	140	1.996
Iguatemi Porto Alegre	36,0%	39.310	14.151	274	2.236
Iguatemi Florianópolis	30,0%	20.197	6.059	157	918
Iguatemi Caxias	8,4%	30.324	2.547	136	2.003
Esplanada <sup>3</sup>	29,7%	27.663	8.224	161	1.950
Área proprietária <sup>4</sup>	100,0%	3.678	3.678	-	-
Iguatemi Brasília	64,0%	33.800	21.632	175	2.673
<b>Subtotal varejo</b>	<b>51,6%</b>	<b>403.465</b>	<b>208.349</b>	<b>2.228</b>	<b>23.344</b>
Market Place Torre I	100,0%	15.685	15.685		
Market Place Torre II	100,0%	13.395	13.395		
<b>Subtotal comercial</b>	<b>100,0%</b>	<b>29.080</b>	<b>29.080</b>		
<b>Total</b>	<b>54,9%</b>	<b>432.545</b>	<b>237.429</b>		

\* Não inclui a área dos lojistas proprietários

<sup>1</sup> Boulevard localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.

<sup>2</sup> Participação ponderada na ABL própria. Possuímos 37,5% do shopping (27,5 mil m<sup>2</sup>) e 47,8% da expansão (1,2 mil m<sup>2</sup>)

<sup>3</sup> Não inclui a aquisição de 3,41% realizada em janeiro de 2011.

<sup>4</sup> Área de propriedade da Iguatemi no Esplanada, detida através de subsidiária.

## DESEMPENHO OPERACIONAL

Shopping Center*	Receita 4T10	NOI 4T10	Mg. %	Receita 4T09	NOI 4T09	Mg. %
Iguatemi São Paulo	42.371	38.766	91,5%	39.186	33.065	84,4%
Market Place	11.067	9.450	85,4%	9.831	8.118	82,6%
Torre I	3.160	3.168	100,3%	2.975	2.955	99,3%
Torre II	2.597	2.552	98,3%	2.420	2.418	99,9%
Iguatemi Campinas	20.934	20.294	96,9%	19.281	18.024	93,5%
Iguatemi São Carlos	2.076	1.712	82,5%	1.724	979	56,8%
Iguatemi Rio de Janeiro	6.399	4.678	73,1%	5.752	5.167	89,8%
Praia de Belas	10.471	8.692	83,0%	9.905	8.691	87,7%
Galleria	5.202	4.416	84,9%	3.298	2.573	78,0%
Iguatemi Porto Alegre	17.411	15.611	89,7%	19.364	16.758	86,5%
Iguatemi Florianópolis	7.230	6.565	90,8%	6.706	6.095	90,9%
Iguatemi Caxias*	3.784	3.588	94,8%	3.326	3.068	92,2%
Esplanada	10.358	9.062	87,5%	9.023	7.863	87,1%
Brasília	11.207	9.447	84,3%	-	-	-
<b>Total</b>	<b>154.267</b>	<b>138.001</b>	<b>89,5%</b>	<b>132.791</b>	<b>115.774</b>	<b>87,2%</b>

\* Considera o resultado 100% do shopping e sem linearização.

Shopping Center*	Receita 2010	NOI 2010	Mg. %	Receita 2009	NOI 2009	Mg. %
Iguatemi São Paulo	130.432	117.100	89,8%	121.125	110.313	91,1%
Market Place	36.215	31.072	85,8%	32.176	26.264	81,6%
Torre I	12.298	12.269	99,8%	11.691	11.621	99,4%
Torre II	10.155	10.004	98,5%	9.631	9.617	99,9%
Iguatemi Campinas	67.060	61.652	91,9%	60.954	57.854	94,9%
Iguatemi São Carlos	6.068	4.507	74,3%	4.879	2.774	56,9%
Iguatemi Rio de Janeiro	20.754	15.224	73,4%	19.452	14.784	76,0%
Praia de Belas	34.127	27.071	79,3%	31.684	24.896	78,6%
Galleria	14.162	11.177	78,9%	9.849	7.202	73,1%
Iguatemi Porto Alegre	63.426	59.194	93,3%	65.118	57.616	88,5%
Iguatemi Florianópolis	23.678	21.422	90,5%	20.682	19.172	92,7%
Iguatemi Caxias*	13.505	12.281	90,9%	11.729	11.005	93,8%
Esplanada	33.265	27.996	84,2%	29.091	26.419	90,8%
Brasília	27.658	23.204	83,9%	-	-	-
<b>Total</b>	<b>492.801</b>	<b>434.173</b>	<b>88,1%</b>	<b>428.060</b>	<b>379.536</b>	<b>88,7%</b>

\* Considera o resultado 100% do shopping.

No quarto trimestre do ano, as vendas continuaram crescendo. As vendas totais dos nossos shoppings apresentaram crescimento de 17,6%, influenciadas pela inauguração do Iguatemi Brasília no final de março de 2010.

As vendas mesmas lojas cresceram 6,9%, enquanto as vendas mesma área cresceram 9,5%, vendas beneficiadas pela mudança de mix. No ano, as vendas mesmas lojas cresceram 8,7% e as vendas mesma área 10,2%.

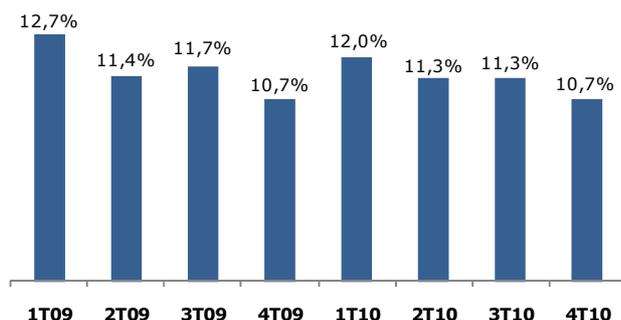
Os aluguéis mesmas lojas cresceram 7,9% e os aluguéis mesma área cresceram 9,1%. Em 2010, os aluguéis mesmas lojas cresceram 6,7% e os aluguéis mesma área 7,3%.

O crescimento de vendas foi evidenciado em todos os segmentos, com destaque novamente para entretenimento que cresceu 23,3%. Calçados e artigo de couro, e o segmento de saúde e beleza também apresentaram crescimento acima da média.

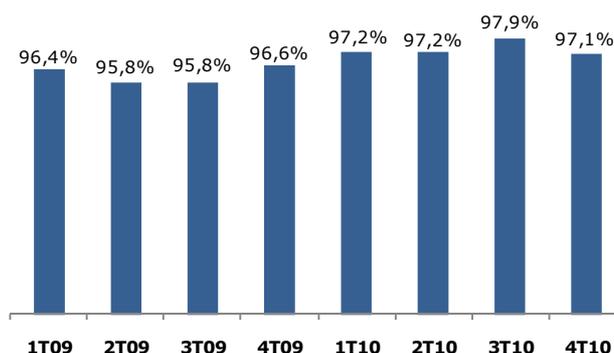
Os shoppings que tiveram o maior crescimento de vendas mesma área no trimestre foram Iguatemi Florianópolis, Shopping Center Esplanada e o Market Place.

O custo de ocupação no quarto trimestre do ano foi de 10,7%, em linha com o mesmo trimestre de 2009 e 0,6 ponto percentual abaixo do terceiro trimestre de 2010.

#### Custo de ocupação



#### Taxa de ocupação





A taxa de ocupação no trimestre foi de 97,1%, crescimento de 0,5 ponto percentual em relação ao quarto trimestre de 2009.

A demanda dos varejistas por novos espaços continua aquecida, fato comprovado pelo aumento contínuo nas taxas de comercialização dos nossos greenfields e pelas altas taxas de ocupação em todos os shoppings do nosso portfólio.

### PRINCIPAIS MUDANÇAS CONTÁBEIS

Não tivemos alterações no patrimônio líquido da Companhia em decorrência das mudanças nas práticas contábeis brasileiras.

As únicas alterações que afetaram o resultado foram (i) a mudança de critério de depreciação em decorrência da alteração da vida útil das propriedades de investimentos e imobilizados e (ii) o imposto sobre as mesmas. A depreciação dos shoppings que antes era de 25 anos foram revistas, passando para 45 anos na média.

### PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

A Companhia contrata anualmente peritos especializados e independentes para estimar o valor justo das propriedades para investimento.

O valor justo das propriedades para investimento 31 de dezembro de 2010 e de 2009 é como segue:

	2009	2010		
	Total	Shoppings em operação	Greenfields*	Total
Valor 100% shopping	5.849	5.609	1.731	7.340
Participação Iguatemi	3.288	2.948	1.233	4.181
ABL total (mil m <sup>2</sup> )	627,7	432,5	239,0	671,5
ABL própria (mil m <sup>2</sup> )	375,8	237,4	182,2	419,6

O valor justo das propriedades para investimento em operação em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 foi estimado pela CB Richard Ellis, que adotaram os métodos preceituados pelo The Royal Institution of Chartered Surveyors - R.I.C.S. do Reino Unido da Grã-Bretanha e pelo Appraisal Institute dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

O valor justo para os greenfields anunciados foi estimado pela Companhia nos mesmos critérios utilizados pela CB Richard Ellis.

Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação dos empreendimentos.

Não foram incluídos nos cálculos as potenciais expansões, as permutas de terrenos e os projetos não anunciados (mesmo os constantes do guidance).

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:



- Taxa de desconto: de 9% a 12% a.a.
- Taxa de crescimento real na perpetuidade: de 2,0% a 2,5% a.a.

**DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO**

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (R\$ mil)				A.V.	
R\$ mil	4T10	4T09	Var.	4T10	4T09
<b>Receita Bruta</b>	<b>81.474</b>	<b>73.424</b>	<b>11,0%</b>	<b>111,7%</b>	<b>112,0%</b>
Deduções, impostos e contribuições	(8.521)	(7.894)	7,9%	-11,7%	-12,0%
<b>Receita Líquida</b>	<b>72.953</b>	<b>65.530</b>	<b>11,3%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Custos dos aluguéis e serviços	(19.617)	(19.121)	2,6%	-26,9%	-29,2%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>53.336</b>	<b>46.409</b>	<b>14,9%</b>	<b>73,1%</b>	<b>70,8%</b>
Despesas administrativas	(20.912)	(7.591)	175,5%	-28,7%	-11,6%
Outras receitas operacionais líquidas	7.077	4.434	59,6%	9,7%	6,8%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>39.501</b>	<b>43.252</b>	<b>-8,7%</b>	<b>54,1%</b>	<b>66,0%</b>
Receitas Financeiras	16.817	6.654	152,7%	<b>23,1%</b>	<b>10,2%</b>
Despesas Financeiras	(18.676)	(13.961)	33,8%	-25,6%	-21,3%
<b>Lucro antes da trib. e dos itens extras</b>	<b>37.643</b>	<b>35.945</b>	<b>4,7%</b>	<b>51,6%</b>	<b>54,9%</b>
Imposto de renda e contribuição social	6.128	(7.500)	181,7%	8,4%	-11,4%
Participação dos minoritários	(19)	(4)	375,0%	0,0%	0,0%
<b>Lucro líquido</b>	<b>43.751</b>	<b>28.441</b>	<b>53,8%</b>	<b>60,0%</b>	<b>43,4%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>44.758</b>	<b>51.302</b>	<b>-12,8%</b>	<b>61,4%</b>	<b>78,3%</b>
<b>EBITDA Ajustado*</b>	<b>61.439</b>	<b>51.302</b>	<b>19,8%</b>	<b>74,9%</b>	<b>78,3%</b>
<b>FFO</b>	<b>49.027</b>	<b>36.495</b>	<b>34,3%</b>	<b>67,2%</b>	<b>55,7%</b>

\* Receita Líquida ajustada pela linearização para cálculo da margem EBITDA

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (R\$ mil)				A.V.	
R\$ mil	2010	2009	Var.	2010	2009
<b>Receita Bruta</b>	<b>294.436</b>	<b>244.478</b>	<b>20,4%</b>	<b>111,7%</b>	<b>112,4%</b>
Deduções, impostos e contribuições	(30.857)	(27.058)	14,0%	-11,7%	-12,4%
<b>Receita Líquida</b>	<b>263.579</b>	<b>217.420</b>	<b>21,2%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Custos dos aluguéis e serviços	(69.928)	(70.874)	-1,3%	-26,5%	-32,6%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>193.651</b>	<b>146.546</b>	<b>32,1%</b>	<b>73,5%</b>	<b>67,4%</b>
Despesas administrativas	(61.109)	(33.056)	84,9%	-23,2%	-15,2%
Outras receitas operacionais líquidas	31.954	5.010	537,8%	12,1%	2,3%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>164.496</b>	<b>118.500</b>	<b>38,8%</b>	<b>62,4%</b>	<b>54,5%</b>
Receitas Financeiras	62.932	35.116	79,2%	<b>23,9%</b>	<b>16,2%</b>
Despesas Financeiras	(54.110)	(42.138)	28,4%	-20,5%	-19,4%
<b>Lucro antes da trib. e dos itens extras</b>	<b>173.318</b>	<b>111.478</b>	<b>55,5%</b>	<b>65,8%</b>	<b>51,3%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(21.718)	(25.003)	-13,1%	-8,2%	-11,5%
Participação dos minoritários	(53)	(41)	29,3%	0,0%	0,0%
<b>Lucro líquido</b>	<b>151.547</b>	<b>86.434</b>	<b>75,3%</b>	<b>57,5%</b>	<b>39,8%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>184.880</b>	<b>151.438</b>	<b>22,1%</b>	<b>70,1%</b>	<b>69,7%</b>



<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>202.563</b>	<b>151.438</b>	<b>33,8%</b>	<b>76,9%</b>	<b>69,7%</b>
<b>FFO</b>	<b>171.984</b>	<b>119.413</b>	<b>44,0%</b>	<b>235,7%</b>	<b>182,2%</b>

**RECEITA BRUTA**

A receita bruta da Iguatemi no quarto trimestre de 2010 foi de R\$ 81,5 milhões, crescimento de 11,0% em relação ao mesmo período de 2009. A receita bruta no ano 2010 foi de R\$ 294,4 milhões, crescimento de 20,4% em relação a 2009.

Receita Bruta	4T10	4T09	%	2010	2009	%
Aluguel	57.702	55.851	3,3%	213.210	182.404	16,9%
Taxa de Administração	6.750	4.335	55,7%	21.671	15.274	41,9%
Estacionamento	13.143	10.029	31,1%	44.632	32.914	35,6%
Outros	3.879	3.209	20,9%	14.923	13.886	7,5%
<b>Total</b>	<b>81.474</b>	<b>73.424</b>	<b>11,0%</b>	<b>294.436</b>	<b>244.478</b>	<b>20,4%</b>

A receita de aluguel no 4T10, composta por aluguel mínimo (incluindo o efeito negativo da linearização neste período - de acordo com a tabela abaixo), aluguel percentual e locações temporárias teve crescimento de 3,3% em relação ao 4T09. No acumulado a receita de aluguel apresentou crescimento de 16,9% em relação a 2009 e foi responsável por 72,4% da receita bruta total da Iguatemi no período.

Receita de Aluguel	4T10	4T09	%	2010	2009	%
Aluguel Mínimo	54.795	46.079	18,9%	179.948	155.802	15,5%
Linearização	(9.743)	-	NA	-	-	-
Aluguel Percentual	5.101	4.363	16,9%	14.691	12.373	18,7%
Locações Temporárias	7.549	5.409	39,6%	18.571	14.229	30,5%
<b>Total</b>	<b>57.702</b>	<b>55.851</b>	<b>3,3%</b>	<b>213.210</b>	<b>182.404</b>	<b>16,9%</b>

Se não houvesse linearização do aluguel cobrado em dobro em dezembro, o aumento da receita de aluguel no trimestre seria de 20,8%. O aumento da receita de locação é explicado principalmente por:

- Início da operação do Iguatemi Brasília, explicando 46,5% do crescimento da receita de aluguel;
- Aumento do aluguel mínimo em função de (i) negociações com leasing spreads acima da inflação nas renovatórias e nos novos contratos de locação e (ii) reajuste automático dos contratos pela inflação do período, resultando em crescimento de aluguel mesma área de 9,1%;
- Aumento do aluguel percentual em 16,9% em função do crescimento das vendas. A entrada do Iguatemi Brasília, além do crescimento nos shoppings Iguatemi Campinas, Iguatemi Porto Alegre e Esplanada foram os principais responsáveis pelo crescimento do aluguel percentual.

- Crescimento das locações temporárias (quiosques e mídia) em 39,6%, com destaque para os shoppings Iguatemi Brasília, Iguatemi Campinas, Market Place, Iguatemi Porto Alegre e Galleria.

A receita de estacionamento cresceu 31,1%, principalmente em função (i) do início da cobrança de estacionamento no Shopping Center Galleria, (ii) pelo início da operação do Iguatemi Brasília e (iii) por reajustes de tarifa nos shoppings Market Place, Iguatemi São Paulo e Iguatemi Campinas.

A taxa de administração cresceu 55,7% em relação ao quarto trimestre de 2009, decorrente (i) da entrada em operação do Iguatemi Brasília, (ii) do início da cobrança de estacionamento no shopping Galleria e (iii) pela administração da Villa Daslu, que assumimos em março de 2010.

O aumento de outras receitas deve-se principalmente às luvas de Brasília, que serão amortizadas mensalmente durante a duração dos contratos (5 anos).

### DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

No 4T10 as deduções de vendas somaram R\$ 8,5 milhões, correspondendo a 11,7% da Receita Líquida. No acumulado do ano, as deduções, impostos e contribuições somaram R\$ 30,9 milhões.

### RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida no quarto trimestre de 2010 foi de R\$ 73,0 milhões, crescimento de 11,3% sobre o mesmo trimestre de 2009.

Em 2010, a receita líquida totalizou R\$ 263,6 milhões, crescimento de 21,2% em relação a 2009, acima do nosso guidance que era crescimento de receita líquida de 15% a 17% sobre 2009.

### CUSTOS DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS E DESPESAS ADMINISTRATIVAS\*

(R\$ mil)	Custo 4T10	Despesa 4T10	Total 4T10	Custo 4T09	Despesa 4T09	Total 4T09	% Acum.
Depreciação e Amortização	3.520	1.756	5.276	7.261	699	7.960	-33,7%
Pessoal	5.893	6.932	12.825	3.998	3.896	7.894	62,5%
Serviços de terceiros	1.386	8.616	10.002	194	2.026	2.221	350,4%
Estacionamento	5.117	0	5.117	2.806	-	2.806	82,3%
Fundo de promoção	1.495	0	1.495	1.448	-	1.448	3,2%
Outros	2.205	3.609	5.814	3.413	970	4.383	32,6%
<b>Total</b>	<b>19.616</b>	<b>20.912</b>	<b>40.529</b>	<b>19.121</b>	<b>7.591</b>	<b>26.712</b>	<b>51,7%</b>



(R\$ mil)	Custo 2010	Despesa 2010	Total 2010	Custo 2009	Despesa 2009	Total 2009	% Acum.
Depreciação e Amortização	14.803	5.634	20.437	28.042	3.495	31.537	-35,2%
Pessoal	18.234	22.558	40.792	13.908	16.133	30.041	35,8%
Serviços de terceiros	5.998	21.673	27.671	3.570	6.436	10.006	176,5%
Estacionamento	16.696	0	16.696	10.716	-	10.716	55,8%
Fundo de promoção	5.222	0	5.222	4.228	-	4.228	23,5%
Outros	8.975	11.244	20.219	10.409	6.993	17.402	16,2%
<b>Total</b>	<b>69.928</b>	<b>61.109</b>	<b>131.037</b>	<b>70.874</b>	<b>33.057</b>	<b>103.931</b>	<b>26,1%</b>

\*Os custos e despesas foram impactados pela adoção do IFRS que mudou a contabilização da depreciação. A quebra dos custos e despesas por trimestre está no anexo.

Os custos e despesas somaram R\$ 40,5 milhões no quarto trimestre de 2010, aumento de 51,7% em comparação com o mesmo período de 2009.

A variação total é explicada pelos seguintes itens:

- Gastos pré-operacionais com os projetos greenfields, principalmente em função do Iguatemi Alphaville e JK Iguatemi, no valor de R\$ 2,6 milhões, alocados em despesas, nas linhas de pessoal, serviços de terceiros e outros;
- Aumento de serviços de terceiros em função dos gastos pré-operacionais e de R\$ 5,0 milhões de gastos não recorrentes com advogados. Os gastos com advogados foram, em função do Processo com a Nossa Caixa Nosso Banco (NCNB)<sup>1</sup>;
- Aumento de 62,5% na linha de pessoal principalmente em função da contratação de 38 novos funcionários e do aumento na provisão do bônus para 2010, pois superamos as metas da Companhia. Também temos gastos pré-operacionais contabilizados nessa linha;
- Aumento em estacionamento decorrente principalmente da inauguração do Shopping Iguatemi Brasília e pelo início da cobrança de estacionamento no Shopping Galleria;
- Diminuição da depreciação em função da adoção do IFRS (CPC 28), que alterou a vida útil remanescente dos ativos (de 25 anos para 45 anos – média do nosso portfólio).

Os custos e despesas no ano de 2010 totalizaram R\$ 131,0 milhões, crescimento de 26,1% em relação a 2009. As principais variações são explicadas pela adoção do IFRS que alterou a depreciação, aumento no número de funcionários, gastos extraordinários com advogados,

<sup>1</sup> Processo instaurado em 1994, referente à atualização e saldo do financiamento imobiliário para construção do Iguatemi Campinas. O processo foi encerrado em dezembro de 2010, através de acordo celebrado entre as partes. A NCNB levou a quantia de R\$ 34,8 milhões, destinado principalmente para a liquidação da dívida executável e a Companhia ficou com a quantia remanescente do depósito judicial no valor de R\$ 27,1 milhões, recebido em janeiro de 2011. Para maiores informações, consultar item 4.3 do Formulário de Referência da Companhia e/ou Nota Explicativa 16 (b).



entrada de novos shoppings que cobram estacionamento e despesas pré-operacionais no valor de R\$ 9,3 milhões.

### RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro líquido da Iguatemi no 4T10 foi de despesa de R\$ 1,9 milhão, ante despesa de R\$ 7,3 milhões no 4T09. No acumulado, o resultado financeiro foi de receita de R\$ 8,8 milhões ante despesa de R\$ 7,0 milhões em 2009. O resultado financeiro positivo é decorrente do maior caixa em 2010, proveniente dos recursos da oferta pública de ações, concluída em novembro de 2009.

Cabe ressaltar que apesar do crescimento do endividamento da Companhia, as despesas com juros dos financiamentos contratados para os projetos greenfields estão sendo capitalizados e serão amortizados a partir do início da operação dos shoppings.

Por este motivo, após a inauguração do Iguatemi Brasília, tivemos aumento das despesas financeiras, pois os juros passaram a integrar essa conta.

Resultado Financeiro Líquido	4T10	4T09	Var	2010	2009	Var
Receitas Financeiras	16.817	6.654	152,7%	62.932	35.116	79,2%
Despesas Financeiras	(18.676)	(13.961)	33,8%	(54.110)	(42.138)	28,4%
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(1.859)</b>	<b>(7.307)</b>	<b>-74,6%</b>	<b>8.822</b>	<b>(7.022)</b>	<b>-225,6%</b>

### OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras receitas operacionais líquidas totalizaram R\$ 7,1 milhões no quarto trimestre de 2010, crescimento de 59,6% em relação ao mesmo trimestre de 2009.

O aumento é explicado principalmente pela maior receita na revenda de pontos comerciais.

No ano, outras receitas operacionais líquidas totalizaram R\$ 32,0 milhões. Durante o segundo e o terceiro trimestre realizamos permutas de terreno no entorno do Praia de Belas que geraram um resultado líquido de R\$ 19,8 milhões. O restante do valor foi proveniente da revenda de pontos comerciais, reversão de provisão e outros.

### IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

No quarto trimestre de 2010 tivemos recuperação de crédito de imposto de renda e contribuição social de períodos anteriores, bem como, tivemos o benefício fiscal do JCP (juros sobre capital próprio), que foi aprovado durante o trimestre. Esses eventos geraram uma reversão de impostos suficiente para que o montante de imposto líquido devido fosse positivo no valor de R\$ 6,1 milhões.

Em 2010 as despesas com impostos somaram R\$ 21,7 milhões, taxa efetiva de 12,5%, beneficiada pelos eventos descritos acima.

### LUCRO LÍQUIDO

O lucro líquido da Iguatemi no quarto trimestre foi de R\$ 43,8 milhões, crescimento de 53,8% em relação ao mesmo período de 2009.



Em 2010, o lucro líquido atingiu R\$ 151,5 milhões, crescimento de 75,3% em relação a 2009. A margem líquida de 2010 foi de 57,5%.

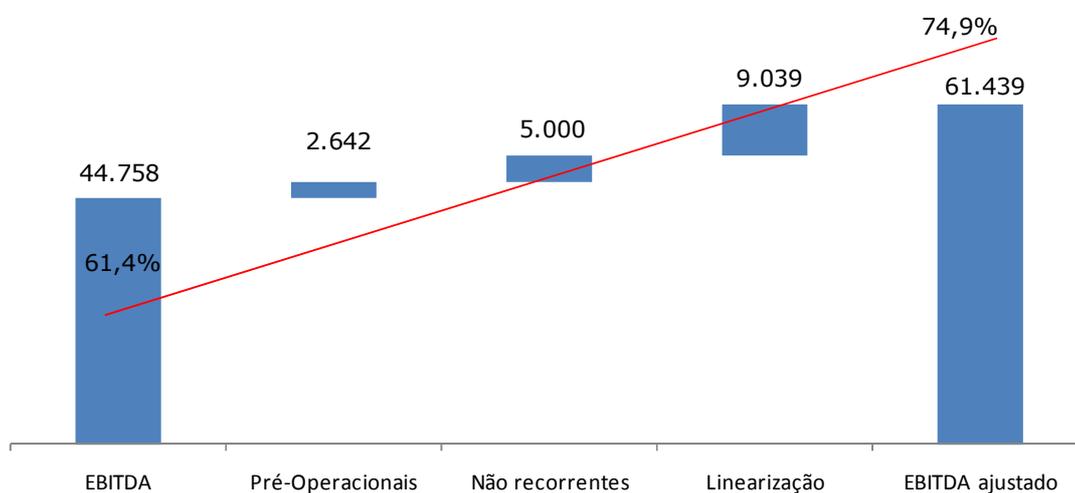
**EBITDA**

Em R\$ mil	4T10	4T09	Var. %	2010	2009	Var. %
<b>Receita líquida</b>	<b>72.953</b>	<b>65.530</b>	<b>11,3%</b>	<b>263.579</b>	<b>217.420</b>	<b>21,2%</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>43.751</b>	<b>28.441</b>	<b>53,8%</b>	<b>151.547</b>	<b>86.434</b>	<b>75,3%</b>
(+) Imposto de renda e contribuição social	(6.128)	7.500	-181,7%	21.718	25.003	<b>-13,1%</b>
(+) Depreciação e Amortização	5.276	8.054	-34,5%	20.437	32.979	<b>-38,0%</b>
(+) Despesas financeiras	18.676	13.961	33,8%	54.110	42.138	<b>28,4%</b>
(-) Receitas financeiras	(16.817)	(6.654)	152,7%	(62.932)	(35.116)	79,2%
<b>EBITDA</b>	<b>44.758</b>	<b>51.302</b>	<b>-12,8%</b>	<b>184.880</b>	<b>151.438</b>	<b>22,1%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>61,4%</b>	<b>78,3%</b>	<b>-16,9p.p.</b>	<b>70,1%</b>	<b>69,7%</b>	<b>0,5p.p.</b>
(+) Despesas pré operacionais	2.642	-	NA	9.282	-	NA
(+) Advogados (não recorrentes)	5.000	-	NA	8.400	-	NA
(+) Linearização	9.039	-	NA	-	-	NA
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>61.439</b>	<b>51.302</b>	<b>19,8%</b>	<b>202.563</b>	<b>151.438</b>	<b>33,8%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustada</b>	<b>74,9%</b>	<b>78,3%</b>	<b>-3,4 p.p.</b>	<b>76,9%</b>	<b>69,7%</b>	<b>7,2 p.p.</b>

O EBITDA do quarto trimestre de 2010 foi de R\$ 44,8 milhões, com margem de 61,4%.

O EBITDA no trimestre foi afetado principalmente por: (i) despesas pré-operacionais, (ii) gastos não recorrentes com advogados (conforme explicado em custos e despesas) e (iii) linearização das receitas que não eram realizadas em 2009. Se não tivéssemos esses itens, o EBITDA do 4T10 seria de R\$ 61,4, crescimento de 19,8% em relação ao EBITDA do 4T09, com margem de 74,9%.

**EBITDA Ajustado 4T10**



— Margem EBITDA

O EBITDA de 2010 foi de R\$ 184,9 milhões, crescimento de 22,1% em relação ao EBITDA de 2009, com margem de 70,1%, dentro do nosso guidance de margem para o ano.

Ajustando o EBITDA do ano por (i) despesas pré-operacionais e (ii) gastos não recorrentes com advogados, principalmente em função do Processo com a Nossa Caixa Nosso Banco, o montante totalizaria R\$ 202,6 milhões, com margem de 76,9%.

### EBITDA Ajustado 2010



— Margem EBITDA

### ENDIVIDAMENTO

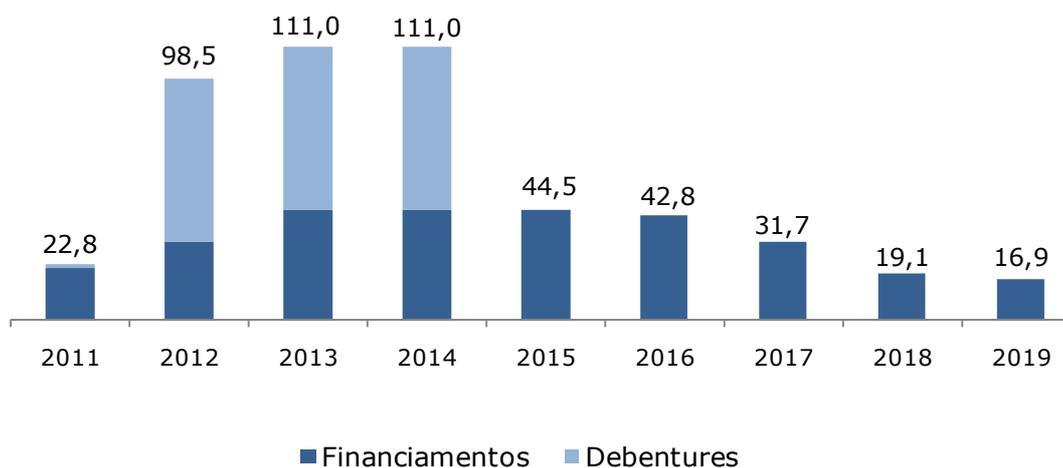
O endividamento bruto da Iguatemi encerrou dezembro de 2010 no montante de R\$ 498,4 milhões, em comparação a R\$ 445,6 milhões em 30 de setembro, crescimento principalmente em função da liberação de caixa proveniente do BNDES para o JK Iguatemi.



A posição de caixa no final de dezembro era de R\$ 628,2 milhões, resultando em uma posição de caixa líquido de R\$ 129,9 milhões. O prazo médio da nossa dívida é de 3,5 anos, com custo médio de 102,7% do CDI. Em outubro assinamos financiamento com BNDES para o Shopping JK Iguatemi. O financiamento tem taxa de TJLP + 3,82% a.a., totalizando 9,82% a.a., sobre obra civil e instalações e de 5,5% a.a sobre equipamentos nacionais. A carência é de 24 meses após a data da assinatura com amortização em 60 meses.

	Moeda	Encargos	Vencimento	4T10	3T10
Financiamento não sujeito a liquidação em dinheiro	R\$	IGP-DI	Amortizável mensalmente contra parte do aluguel pelo uso do imóvel	2.001	2.017
BNDES	R\$	TJLP + 4,40% a.a.	Maio/2011	943	1.508
BNDES	R\$	TJLP + 2,85 a.a.	Fevereiro / 2012	4.618	5.247
BNDES	R\$	TJLP + 3,45% a.a.	Junho / 2017	80.052	50.403
BNDES	R\$	TJLP + 3,82% a.a.	Outubro/ 2017	20.014	-
BNDES	R\$	4,50% a.a.	Julho/2017	742	-
BNDES	R\$	5,50% a.a.	Julho/2017	130	-
Santander	R\$	99% do CDI	Agosto / 2016	4.394	4.580
Santander	R\$	TR + 9,52% a.a.	Agosto / 2016	13.406	13.974
Santander	R\$	TR + 9,51% a.a.	Outubro / 2016	11.604	12.973
Santander	R\$	TR + 12,0% a.a.	Janeiro / 2019	89.989	92.333
Bradesco	R\$	TR + 10,5% a.a.	Setembro / 2019	69.263	55.917
Debêntures	R\$	110% do CDI	Dezembro / 2014	201.235	206.686
<i>Curto prazo</i>				22.753	27.957
<i>Longo prazo</i>				475.638	417.681
<b>Dívida total</b>				<b>(498.391)</b>	<b>(445.638)</b>
<i>Disponibilidades</i>				628.246	592.831
<b>Caixa (dívida) líquido(a)</b>				<b>129.855</b>	<b>147.193</b>

### Cronograma de amortização da dívida

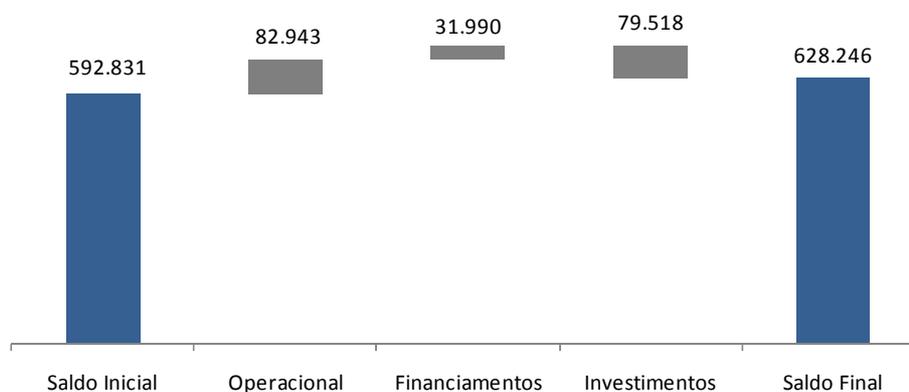


### FLUXO DE CAIXA

O caixa da Iguatemi aumentou de R\$ 35,4 milhões no quarto trimestre de 2010, em relação a 30 de setembro de 2010. Dentre as principais variações destacamos:

- Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais de R\$ 82,9 milhões, sendo R\$ 54,3 milhões gerados nas operações da Companhia e R\$ 28,6 milhões nas variações dos ativos e passivos;
- Investimento de R\$ 79,5 milhões, gastos principalmente com nossos projetos greenfields e expansões;
- Aumento de R\$ 32,0 milhões em atividades de financiamento, principalmente pela entrada de caixa do financiamento do BNDES para construção do JK Iguatemi e do Iguatemi Alphaville.

### Fluxo de Caixa 4T10



**INVESTIMENTOS PARA GREENFIELDS**

No quarto trimestre de 2010 foram investidos\* R\$ 62,8 milhões nos projetos greenfields da Iguatemi, conforme quadro abaixo. Nossa expectativa é de investir R\$ 190,5 milhões nos projetos em 2011.

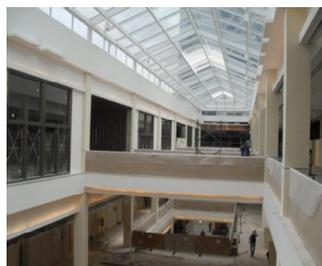
Shopping Center	Realiz. Até 3T10	Realiz. 4T10	2011e	2012e	Após 2012e	Total Greenfields
<b>JK</b>	65,8	11,8	67,3	7,5	7,5	160,0
<b>Alphaville</b>	99,4	19,7	61,6	0,0	0,0	180,7
<b>Brasília</b>	115,2	1,3	0,0	0,0	0,0	116,5
<b>Ribeirão Preto</b>	1,3	0,0	33,2	88,3	0,0	122,9
<b>Votorantim</b>	27,0	30,0	28,3	169,6	56,4	311,3
<b>Jundiaí</b>	1,9	0,0	0,0	33,4	76,6	112,0
<b>S. J. Rio Preto</b>	0,0	0,0	0,0	4,8	130,3	135,1
<b>Total</b>	<b>310,7</b>	<b>62,8</b>	<b>190,5</b>	<b>303,7</b>	<b>270,8</b>	<b>1138,5</b>

\*O capex divulgado está líquido de luvas

Nota: Iguatemi tem capex adicional para (i) expansões e (ii) manutenção dos shoppings do portfólio existente

**GREENFIELDS**

Abaixo detalhamos os cinco projetos greenfields anunciados pela Iguatemi. O investimento total esperado considera todo o custo da obra civil, já líquido do valor de co-participações (luvas).

**Iguatemi Alphaville**

Acabamentos finais. Lojistas estão terminando as obras. O shopping conta com 95% da ABL locada.

**JK Iguatemi**

Estrutura do shopping concluída. Cobertura do cinema concluída, estrutura metálica em andamento. Início do revestimento da fachada. O shopping conta com 65% da ABL comercializada.

**Iguatemi Ribeirão**

Projeto aprovado na prefeitura e cotações para obra civil em andamento.

**Iguatemi Jundiaí**

Projeto em provação na prefeitura local.

**Iguatemi S.J.R.P**

Início do detalhamento do projeto arquitetônico e preparação de documentos para aprovação junto à Prefeitura local.

**Iguatemi Votorantim**

Projeto aprovado na prefeitura. Projeto executivo em desenvolvimento.

Os dados abaixo são referentes a 100% do empreendimento.

	Alphaville	JK	Ribeirão	Jundiaí	SJRP	Votorantim
<b>Inauguração</b>	Abr/11	Set/11	2012	2013	2014	Fase 1 – set/13 Fase 2 – set/18
<b>ABL (m<sup>2</sup>)</b>	31.930	35.246	32.500	30.000	34.600	Fase 1 – 43.853 Fase 2 – 13.747
<b>Investimento total orçado</b>	R\$180,8 MM	R\$243,3 MM	R\$123 MM	R\$112,2 MM	R\$135,1 MM	Fase 1 – R\$311,3 MM Fase 2 – R\$72,3 MM
<b>NOI 1º ano</b>	R\$24,3 MM	R\$40 MM	R\$14,8 MM	R\$19,2 MM	R\$21,6 MM	Fase 1 – R\$40,4 MM Fase 2 – R\$15,9 MM
<b>NOI/m<sup>2</sup> (mês)</b>	R\$63,42	R\$94,6	R\$37,95	R\$53,33	R\$52,02	Fase 1 – R\$76,77 Fase 2 – R\$96,38
<b>% Iguatemi</b>	78%	50%	88%	79%	88%	100%
<b>TIR<sup>1</sup> estimada</b>	18,0%	20,5%	15,8%	21,5%	22,2%	Fase 1 – 15,2% Fase 2 – 29,0%
<b>Outros sócios</b>	22%	50%	12%	21%	12%	-

<sup>1</sup> Real e desalavancada.

## EXPANSÕES NOS SHOPPING CENTERS

A Iguatemi possui três expansões em andamento que têm como objetivo reforçar os shoppings e aumentar seu poder de atração, pela criação de espaço em um empreendimento que já está estabelecido e com fluxo, assim como pela oportunidade de reposicionamento. As três expansões vão adicionar 14,4 mil m<sup>2</sup> de ABL própria ao portfólio da Iguatemi.

Abaixo detalhamos as expansões, considerando 100% do empreendimento. A Iguatemi irá manter sua participação nos shoppings, por isso o investimento da Companhia é proporcional a sua participação em cada shopping. Os investimentos estão líquidos de luvas.

**Iguatemi São Paulo:** Novo edifício de 14 andares, sendo 3 de escritórios e os demais de estacionamento (3 subsolos). Também teremos 2 novos restaurantes. Obra completa, aguardo licença para início da operação.

**Praia de Belas:** 2 edifícios de escritórios, novo deck parking, novo cinema multiplex, e reforma do terceiro andar para inclusão de 88 novas lojas. O projeto será realizado em fases. A primeira fase foi a entrega de um edifício de escritórios, com 1,1 m<sup>2</sup> de ABL para varejo (não temos participação nos escritórios). A segunda fase é a entrega do cinema, com liberação do antigo espaço do cinema no térreo para novas operações de varejo. A terceira fase é a entrega de um novo edifício de escritórios, de um deck parking e a reforma do terceiro piso para inclusão das novas lojas. A inauguração da primeira fase foi concluída em julho de 2010, com a adição de 4 novas lojas. A ABL total da segunda e terceira fase é de 16,5 mil m<sup>2</sup>. Em andamento obras na estrutura metálica e alvenaria do cinema.

**Galleria Shopping Center:** Duas novas lojas âncoras, quatro mega-lojas, dois restaurantes e 55 lojas satélites, totalizando 63 lojas adicionais. O projeto irá adicionar 8,2 mil m<sup>2</sup> de ABL ao shopping. Obras em execução.

	Iguatemi São Paulo	Praia de Belas	Galleria
<b>Inauguração</b>	abr/11	dez/11 (2ª fase)	set/11
<b>ABL total (m<sup>2</sup>)</b>	6.240	17.624 (total)	8.198
<b>Investimento total</b>	R\$ 62,0 MM	R\$ 62,8 MM (total)	R\$ 30,4 MM
<b>% Iguatemi</b>	50,5%	37,6%	50,0%

### MERCADO DE CAPITAIS

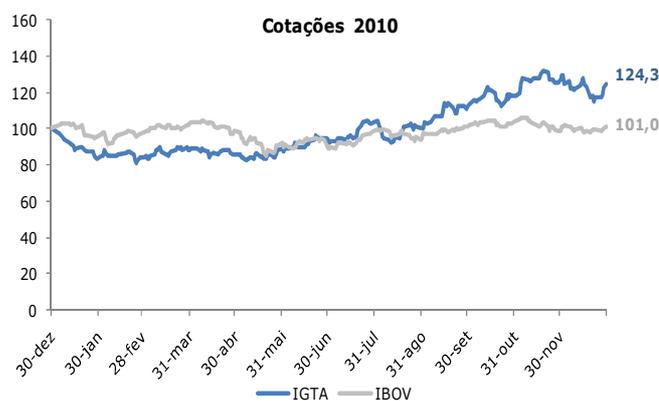
A Iguatemi está listada no Novo Mercado da BM&F Bovespa com o código IGTA3.

Nossos principais acionistas, bem como o free float da Companhia estão descritos no quadro abaixo.

Composição Acionária	Nº de ações (mil)	% do Total
Jereissati Participações	41.954	52,9%
La Fonte Telecom	721	0,9%
Petros	8.185	10,3%
Fidelity	8.400	10,6%
Tesouraria	81	0,1%
Outros	19.915	25,1%
<b>Total</b>	<b>79.255</b>	<b>100,0%</b>

A ação da Iguatemi fechou em 31 de dezembro de 2010 cotada a R\$ 41,50, valorização de 24,3% no ano.

IGTA – 4T10	
Preço Final	41,50
Maior Preço	44,00
Menor Preço	37,63
Valorização no 4T10	9,7%
Valorização em 1 ano	24,3%
Número de Ações (mil)	79.255.489
Market Cap	3.289.102.794
Média diária de Liquidez	7.965.476





## RECURSOS HUMANOS

Dispomos de uma equipe de administração experiente, e procuramos, de forma consistente, alinhar os interesses de nossa administração e funcionários com aqueles de nossos acionistas, através de dois mecanismos de remuneração variável:

**Plano Iguatemi de Bonificação:** programa de bonificação atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais de curto prazo. O valor distribuído para cada colaborador é atrelado aos Key Performance Indicators (KPIs) da empresa e aos KPIs individuais. Todos os nossos colaboradores são elegíveis.

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

Nossas políticas em relação aos nossos empregados se baseiam na retenção de empregados qualificados, criação de ferramentas de gestão para melhorar sua eficiência, criação de oportunidades adicionais para promoção interna, programas de treinamento eficientes, avaliação de desempenho e remuneração adequada de nosso quadro de funcionários.

Alinhado com nossos fortes planos de expansão de ABL (multiplicar por 2,42x a ABL própria de dezembro de 2009), revisitamos nossa Missão, Visão e Valores e criamos uma nova metodologia de avaliação e gestão dos nossos recursos humanos. Acreditamos que esta nova ferramenta, juntamente com o plano de bonificação atrelado a KPIs (Key Performance Indicators) deverão ajudar a empresa a atingir sua meta de crescimento sem perder a identidade e os valores que fazem com que a Iguatemi seja uma das 50 marcas mais valiosas do Brasil.

Em 31 de dezembro de 2010, a Iguatemi possuía 199 funcionários.

## PROGRAMAS AMBIENTAIS

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

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

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

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

A Iguatemi recebeu Certificado de Energia Renovável. O Certificado recebido nessa quinta-feira, 24 de março, foi concedido pela Comerc, maior gestora independente de energia do país, em parceria com a Sinerconsult Consultoria, empresa de consultoria de gerenciamento energético e responsável pelos cálculos realizados.

O Consumo da energia proveniente de fontes renováveis de 6 shoppings (Iguatemi São Paulo, Iguatemi Campinas, Iguatemi Florianópolis, Iguatemi Rio de Janeiro, Iguatemi São Carlos e Market Place) entre 2009 e 2010 evitou corte de mais de sete mil árvores calculados com base em um projeto de reflorestamento com duração de 30 anos.

### ESTRATÉGIA E GUIDANCE

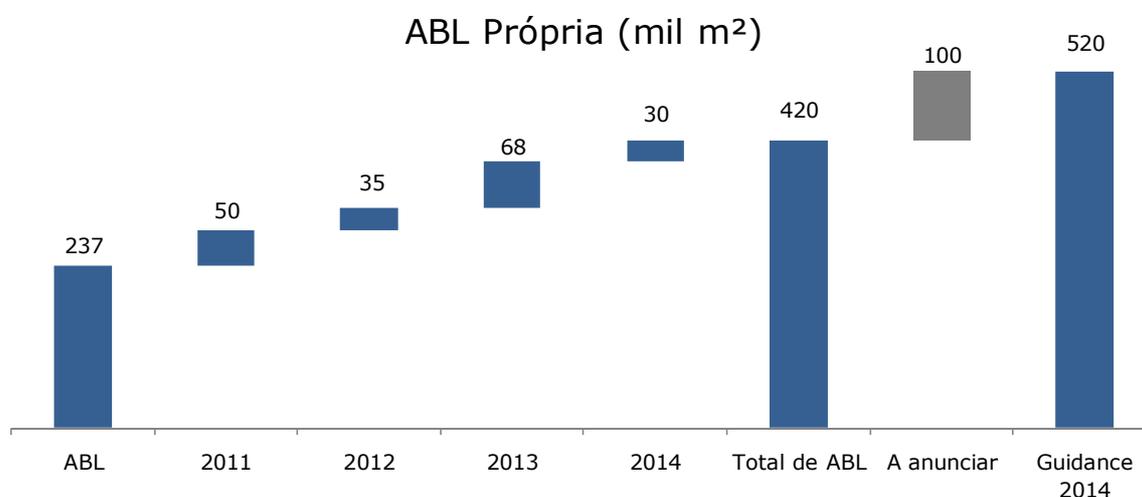
O foco de atuação da Iguatemi continua nas regiões Sul, Sudeste e Brasília, áreas de maior poder aquisitivo e potencial de consumo per capita do país e, com público-alvo predominantemente das classes A e B, menos suscetíveis às crises e mais exigentes em termos de qualidade dos produtos e serviços oferecidos.

Em 2010, novamente, superamos nosso guidance de crescimento de receita líquida, que era de 15% a 17%, e crescemos 20,4% em relação a 2009 e atingimos nosso guidance de margem EBITDA.

Em 2011, esperamos ter crescimento de receita líquida entre 25% a 30% e margem EBITDA entre 70% e 72%.

	2009		2010		2011
	Guidance	Real	Guidance	Real	Guidance
<b>Receita Líquida</b>	9% a 12%	14,5%	15% a 17%	21,2%	25% a 30%
<b>Margem EBITDA</b>	~70%	69,7%	70% a 72%	70,1%	70% a 72%

Em relação ao crescimento da ABL da empresa, terminamos 2010 com 237 mil m<sup>2</sup> de ABL própria. Com os seis projetos greenfields anunciados e as três expansões em andamento, já temos 420 mil m<sup>2</sup> de ABL. Nosso guidance de ABL é atingir 520 mil m<sup>2</sup> de ABL própria em 2014.



## DIVIDENDOS

Pela política de dividendos, a Iguatemi se comprometeu a pagar até o exercício de 2010, no mínimo 50% do lucro líquido do exercício como dividendos e/ou Juros sobre Capital Próprio (JCP). A partir de 2011 e até o exercício de 2014, a Iguatemi se compromete com a distribuição de pelo menos R\$ 0,63 por ação como dividendos e/ou JCP.

Para 2010, a Iguatemi já anunciou R\$ 32.970 mil de Juros sobre Capital Próprio e a proposta da Administração é pagar R\$ 24.807 de dividendos. O montante totaliza 38,1% do lucro líquido da controladora. Ajustando o lucro líquido pelos efeitos não caixa ocorridos no ano, o montante proposto corresponde a 50% do lucro líquido.

O lucro líquido foi ajustado por: (i) permutas de terreno que ocorreram no 2T10 e no 3T10, que foram contabilizadas no resultado, porém não tem efeito caixa e (ii) ajuste da depreciação pela nova vida útil dos ativos, de acordo com o IFRS, que gerou lucro adicional e que também não tem efeito caixa e (iii) pelos lucros não realizados do período.

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

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

### Nota:

*Os dados não financeiros, tais como ABL, vendas médias, aluguéis médios, custo de ocupação, preços médios, cotações médias e EBITDA e dados financeiros não foram objeto de revisão pelos nossos auditores independentes.*

**A Companhia está vinculada a arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante em seu Estatuto Social.**

**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 12 shopping centers, que totalizam 433 mil m<sup>2</sup> de ABL, sendo a sua ABL própria correspondente a 237 mil m<sup>2</sup>.

A Companhia participa da administração de 10 dos seus shopping centers. Adicionalmente, a Iguatemi possui cinco shoppings em desenvolvimento no estado de São Paulo.

As ações da Iguatemi estão listadas no Novo Mercado da Bovespa sob o código IGTA3

**CONTATO RI:****Cristina Betts**

Vice Presidente Financeira  
e Diretora de RI

**Gunther Schrappe**

Gerente de Planejamento  
Estratégico e RI

**Flávia Carvalho****Claudia Medeiros**

Analista de RI

Tel.: (11) 3137-6877

[ri@iguatemi.com.br](mailto:ri@iguatemi.com.br)

[www.iguatemi.com.br/ri](http://www.iguatemi.com.br/ri)

*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 DE RESULTADO CONSOLIDADAS****2 - QUEBRA DE CUSTOS E DESPESAS****3 - BALANÇO PATRIMONIAL****4 - FLUXO DE CAIXA****5 - GLOSSÁRIO**

## 1. Demonstrações de resultado consolidadas

### 1.1 Demonstração de Resultados

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO (R\$ mil)						
	4T10	4T09	Var.	2010	2009	Var.
<b>RECEITA BRUTA</b>	<b>81.474</b>	<b>73.424</b>	<b>11,0%</b>	<b>294.436</b>	<b>244.478</b>	<b>20,4%</b>
Deduções, impostos e contribuições	-8.521	-7.894	7,9%	-30.857	-27.058	14,0%
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	<b>72.953</b>	<b>65.530</b>	<b>11,3%</b>	<b>263.579</b>	<b>217.420</b>	<b>21,2%</b>
Custos dos aluguéis e serviços	-19.617	-19.121	2,6%	-69.928	-70.874	-1,3%
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>53.336</b>	<b>46.409</b>	<b>14,9%</b>	<b>193.651</b>	<b>146.546</b>	<b>32,1%</b>
Despesas administrativas	-20.912	-7.591	175,5%	-61.109	-33.056	84,9%
Receitas Financeiras	16.817	6.654	152,7%	62.932	35.116	79,2%
Despesas Financeiras	-18.676	-13.961	33,8%	-54.110	-42.138	28,4%
Outras despesas operacionais líquidas	7.077	4.434	59,6%	31.954	5.010	537,8%
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>37.642</b>	<b>35.945</b>	<b>4,7%</b>	<b>173.318</b>	<b>111.478</b>	<b>55,5%</b>
Imposto de renda e contribuição social	6.128	-7.500	-181,7%	-21.718	-25.003	-13,1%
Participação dos minoritários	-19	-4	375,0%	-53	-41	29,3%
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>	<b>43.751</b>	<b>28.441</b>	<b>53,8%</b>	<b>151.547</b>	<b>86.434</b>	<b>75,3%</b>

### 1.2 Demonstração de Resultados reclassificada de acordo com IFRS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO (R\$ mil)					
	1T10	2T10	3T10	4T10	2010
<b>RECEITA BRUTA</b>	<b>62.667</b>	<b>74.741</b>	<b>75.554</b>	<b>81.474</b>	<b>294.436</b>
Deduções, impostos e contribuições	-6.350	-8.041	-7.945	-8.521	-30.857
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	<b>56.317</b>	<b>66.700</b>	<b>67.609</b>	<b>72.953</b>	<b>263.579</b>
Custos dos aluguéis e serviços	-17.047	-24.958	-22.676	-19.617	-69.928
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>39.270</b>	<b>41.742</b>	<b>44.933</b>	<b>53.336</b>	<b>193.651</b>
Despesas administrativas	-12.610	-13.568	-13.324	-20.912	-61.109
Receitas Financeiras	14.983	14.517	16.615	16.817	62.932
Despesas Financeiras	-9.019	-13.953	-12.462	-18.676	-54.110
Outras despesas operacionais líquidas	189	11.402	13.286	7.077	31.954
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>32.813</b>	<b>40.140</b>	<b>49.047</b>	<b>37.642</b>	<b>173.318</b>
Imposto de renda e contribuição social	-8.162	-5.434	-9.600	6.128	-21.718
Participação dos minoritários	-11	-12	-11	-19	-53
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>	<b>24.640</b>	<b>34.694</b>	<b>39.437</b>	<b>43.751</b>	<b>151.547</b>

**2. Quebra de Custos e Despesas**

<b>Custos</b>	<b>1T10</b>	<b>2T10</b>	<b>3T10</b>	<b>4T10</b>	<b>2010</b>
Depreciação	3.116	4.218	3.948	3.520	14.803
Pessoal	3.153	4.018	5.170	5.893	18.234
Serviços de terceiros	681	3.241	690	1.386	5.998
Estacionamento	3.302	3.642	4.635	5.117	16.696
Fundo de promoção	1.219	1.327	1.181	1.495	5.222
Outros	1.645	3.349	1.776	2.205	8.975
<b>Total</b>	<b>13.116</b>	<b>19.795</b>	<b>17.400</b>	<b>19.616</b>	<b>69.928</b>

<b>Despesas</b>	<b>1T10</b>	<b>2T10</b>	<b>3T10</b>	<b>4T10</b>	<b>2010</b>
Depreciação	1.298	1.319	1.261	1.756	5.634
Pessoal	4.933	5.309	5.384	6.932	22.558
Serviços de terceiros	3.443	4.091	5.523	8.616	21.673
Estacionamento	-	-	-	-	-
Fundo de promoção	-	-	-	-	-
Outros	2.980	3.440	1.215	3.609	11.244
<b>Total</b>	<b>12.655</b>	<b>14.159</b>	<b>13.383</b>	<b>20.912</b>	<b>61.109</b>

**3. Balanço Patrimonial****3.1. Ativo**

<b>ATIVO (R\$ mil)</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>Variação</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>723.472</b>	<b>679.444</b>	<b>6,5%</b>
Disponibilidades	628.246	626.261	0,3%
Contas a receber	70.940	37.171	90,8%
Impostos a recuperar e créditos tributários	13.589	8.615	57,7%
Empréstimos a receber	488	131	272,5%
Outros créditos	10.179	6.482	57,0%
Despesas pagas antecipadamente	30	92	-67,4%
Estoques	-	692	-100,0%
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>50.280</b>	<b>68.814</b>	<b>-26,9%</b>
Contas a receber	20.781	3.183	552,9%
Impostos a recuperar e créditos tributários	8.822	8.057	9,5%
Créditos com partes relacionadas	15.603	24.896	-37,3%
Empréstimos a receber	1.223	4.121	-70,3%
Desapropriações a receber	1.402	1.373	2,1%
Depósitos judiciais	2.449	26.026	-90,6%
Outros créditos	0	1.158	-100,0%
<b>PERMANENTE</b>	<b>1.520.579</b>	<b>1.216.627</b>	<b>25,0%</b>
Investimentos	89.093	649	13627,7%
Propriedades para investimentos	1.399.973	1.109.326	26,2%
Imobilizado	13.743	6.637	107,1%
Intangível	17.770	100.015	-82,2%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>2.294.331</b>	<b>1.964.885</b>	<b>16,8%</b>

**3.2. Passivo**

<b>PASSIVO (R\$ mil)</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>Variação</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>145.979</b>	<b>126.032</b>	<b>15,8%</b>
Empréstimos e Financiamentos	20.840	14.878	40,1%
Fornecedores	8.741	7.718	13,3%
Impostos e contribuições a pagar	12.949	11.191	15,7%
Provisão para salários e encargos trabalhistas	12.968	7.036	84,3%
Dividendos e juros sobre o capital próprio propostos	35.992	46.140	-22,0%
Outras obrigações	52.742	37.753	39,7%
Encargos sobre debêntures	1.747	1.316	32,8%
<b>EXIGÍVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>660.094</b>	<b>458.365</b>	<b>44,0%</b>
Empréstimos e Financiamentos	276.316	110.299	150,5%
Provisão para contingências	66.497	69.461	-4,3%
Débitos com partes relacionadas	40.095	35.739	12,2%
Impostos e contribuições a pagar	2.685	11.026	-75,6%
Outras obrigações	20.619	8.076	155,3%
Debêntures	199.488	199.283	0,1%
Receita diferida	54.394	24.481	122,2%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.488.258</b>	<b>1.380.488</b>	<b>7,8%</b>
Capital social	823.859	818.125	0,7%
Reserva de capital	453.818	457.223	-0,7%
Reservas de lucros	210.424	104.946	100,5%
Participação dos minoritários	157	194	-19,1%
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>2.294.331</b>	<b>1.964.885</b>	<b>16,8%</b>

**4. Fluxo de Caixa**

<b>FLUXO DE CAIXA (R\$ mil)</b>		
<b>Consolidado</b>	<b>2010 31/12/2010</b>	<b>2009 31/12/2009</b>
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>151.547</b>	<b>86.434</b>
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com recursos provenientes de atividades operacionais:		
Participação dos acionistas minoritários	-37	41
Depreciação e amortização	20.437	32.979
Baixa de ativos permanentes	2.121	-84
Variações monetárias líquidas	41.754	38.717
Provisão para contingências	-5.817	-4.675
Imposto de renda e contribuição social	-533	-241
Pagamento baseado em ações	1.077	973
Provisão para pagamento de bonificação	8.533	5.813
Provisão para devedores duvidosos	-9.769	-
Receitas diferidas	-784	-
<b>Redução (aumento) no ativo:</b>	<b>-26.718</b>	<b>3.617</b>
Aluguéis a receber	-41.598	-4.217
Impostos a recuperar e créditos tributários	-5.739	6.629
Empréstimos a receber	-1.144	-6.114
Outros créditos	21.701	7.137
Despesas antecipadas	62	182
<b>Aumento (redução) no passivo</b>	<b>24.623</b>	<b>2.401</b>
Fornecedores	1.262	4.158
Impostos e contribuições a pagar	-9.759	730
Provisão para salários e encargos trabalhistas	-2.601	-1.859
Débitos com partes relacionadas	4.491	-3.260
Contas a pagar	31.230	2.632
Outros	-	-
<b>Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades operacionais</b>	<b>206.434</b>	<b>165.975</b>
Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades de investimentos	<b>-283.442</b>	<b>-179.743</b>
Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades de financiamentos	<b>78.993</b>	<b>387.819</b>
<b>Aumento líquido das disponibilidades</b>	<b>626.261</b>	<b>252.210</b>
<b>Saldo inicial das disponibilidades</b>	<b>628.246</b>	<b>626.261</b>
<b>Saldo final das disponibilidades</b>	<b>628.246</b>	<b>626.261</b>



## 5. 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.