



IGUATEMI anuncia Receita Bruta de R\$ 53,7 milhões no 3T08, crescimento de 50,7% em comparação ao 3T07.

São Paulo, 12 de novembro 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 terceiro trimestre de 2008 (3T08). As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas com base em números consolidados e em Reais, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil e, as comparações referem-se ao terceiro trimestre de 2007 (3T07), exceto onde indicado de outra forma.

Teleconferência sobre os Resultados do 3T08

Teleconferência em Português

13 de novembro de 2008
10h00 (horário de Brasília)
7h00 (US EST)
Tel.: (11) 2188-0188
Senha: Iguatemi
Replay: (11) 2188-0188
Senha: Iguatemi

Teleconferência em Inglês

13 de novembro de 2008
11h30 (horário de Brasília)
08h30 (US EST)
Tel.: +1 (412) 858-4600
Senha: Iguatemi
Replay: +1 (412) 317-0088
Senha: 423947# - digitar 1
para iniciar o playback

Equipe de RI:

Cristina Betts – DRI
Fernando Mearim – GRI
Flávia Carvalho - RI
Tel.: (11) 3048-7289/7421
ri@iguatemi.com.br
www.iguatemi.com.br/ri

DESTAQUES DO TERCEIRO TRIMESTRE DE 2008

- Receita Bruta de R\$ 53,7 milhões;
- Geração de caixa medida pelo Ebitda de R\$ 36,2 milhões, margem de 76,4%;
- Início de comercialização do Iguatemi Alphaville;
- Empresa mantém posição de caixa líquido de R\$ 32 milhões;
- A Iguatemi lançou a Academia IESC online, que é um sistema de educação à distância, para todos os funcionários.

Evento subsequente

- Anúncio de crédito de JCP de R\$ 0,308/ação, referente ao período de janeiro a outubro de 2008.

**PRINCIPAIS INDICADORES**

Indicadores de Performance	3T08	3T07	3T08/3T07
ABL Total (m ²)	376.684	353.419	6,6%
ABL Própria (m ²)	205.947	161.434	27,6%
ABL Própria Média Shopping	176.893	148.136	19,4%
ABL Própria Média Total	205.947	148.136	39,0%
Total Shoppings	11	11	0,0%
Vendas Totais (R\$ mil)	1.249.646	1.160.395	7,7%
Vendas mesmas lojas por m ² (R\$ / m ²) mês	1.157	1.099	5,2%
Vendas mesma área m ² (R\$ / m ²) mês	1.087	992	9,6%
Aluguéis mesmas lojas por m ² (R\$ / m ²) mês	77,4	71,8	7,8%
Aluguéis mesma área por m ² (R\$ / m ²) mês	67,5	62,1	8,6%
Custo de Ocupação como % das vendas	11,0%	10,3%	0,7 p.p.
Taxa de Ocupação	97,0%	96,0%	1,0 p.p.
Inadimplência	4,9%	6,4%	-1,5 p.p.
NOI por m ² (R\$ / m ²) mês	65,5	61,2	6,9%
EBITDA por m ² (R\$ / m ²) mês	58,5	52,6	11,3%
FFO por m ² (R\$ / m ²) mês	49,2	52,3	-5,9%

Indicadores Financeiros	3T08	3T07	3T08/3T07
Receita Bruta (R\$ milhões)	53.749	35.669	50,7%
Receita Líquida (R\$ milhões)	47.333	31.715	49,2%
Custos dos Serviços (R\$ milhões)	-13.503	-9.844	37,2%
NOI (R\$ milhões)	40.445	27.212	48,6%
Margem NOI	87,6%	87,1%	0,5 p.p.
EBITDA ¹ (R\$ milhões)	36.161	23.379	54,7%
Margem EBITDA	76,4%	73,7%	2,7 p.p.
FFO (R\$ milhões)	30.398	23.242	30,8%
Lucro Líquido	19.763	16.241	21,7%
Depreciação e Amortização (R\$)	10.634	7.001	51,9%

¹ Considera os resultados do Shopping Esplanada, lançados no resultado financeiro.



DESEMPENHO OPERACIONAL

O terceiro trimestre de 2008 confirmou o bom momento do varejo brasileiro e a tendência de crescimento do setor de shoppings centers. A economia brasileira ainda não apresenta sinais de enfraquecimento em comparação à desaceleração da economia norte-americana e mundial. Não percebemos diminuição de fluxo de clientes, nem de compras e nossos indicadores financeiros e operacionais apresentaram crescimento, como aumento de 50,7% em nossa receita bruta e 5,2% nas vendas mesma loja.

Neste novo cenário de crise de confiança e principalmente de crédito, é importante destacar que continuamos confiantes na condução e sucesso de nossos empreendimentos e acreditamos na nossa capacidade de geração de caixa e acesso a crédito, que possibilitará a execução do planejamento traçado para os próximos anos.

Nossa receita atingiu R\$ 53,7 milhões e a geração de caixa, medida pelo Ebitda foi de R\$ 36,2 milhões, representando margem de 76,4%, uma importante recuperação em relação ao 2T08.

A Iguatemi, sempre preocupada com o aperfeiçoamento de suas práticas, lançou um sistema de educação à distância, a Academia Iguatemi, voltada para todos os funcionários da empresa (holding e shoppings). O objetivo é proporcionar aprendizado e alinhamento para todos e garantir atualização constante em sistemas, processos e práticas operacionais.

Portfolio Iguatemi



Shopping Center	Particip. Iguatemi	ABL total* (m²)	Qtde. Lojas	Qtde. Vagas Estacion.	% ABL Âncora	% ABL Satélite
Iguatemi São Paulo	50,2%	40.421	325	1.805	22,2%	77,8%
Market Place	100,0%	26.458	159	1.368	30,9%	69,1%
Iguatemi Campinas	65,0%	83.942	274	4.020	42,0%	58,0%
Iguatemi São Carlos	45,0%	18.975	78	977	62,8%	37,2%
Iguatemi Rio de Janeiro	60,7%	25.978	213	1.342	44,0%	56,0%
Praia de Belas	37,6%	27.789	191	1.519	49,4%	50,6%
Galleria	50,0%	23.927	131	1.882	32,7%	67,3%
Iguatemi Porto Alegre	36,0%	36.197	275	3.015	23,4%	76,6%
Iguatemi Florianópolis	30,0%	20.075	163	918	55,6%	44,4%
Iguatemi Caxias	8,4%	15.407	95	1.608	19,7%	80,3%
Esplanada ⁽¹⁾	29,7%	28.515	164	1.921	46,7%	53,3%
Subtotal varejo	50,9%	347.684	2.068	20.375	37,8%	62,2%
Market Place torre I	100%	15.700				
Market Place torre II	100%	13.399				
Subtotal comercial	100%	29.099				
Total	54,6%	376.783				

* Não inclui a área dos lojistas proprietários

⁽¹⁾ Inclui 0,9% de participação detida através de subsidiária.

EXPANSÕES NOS SHOPPING CENTERS:

Constantemente buscamos identificar diversas oportunidades de melhoria e remodelagem em nossos empreendimentos, assim como oportunidades de expansão. Abaixo detalhamos os principais investimentos aprovados, já ajustados à participação da Iguatemi em cada empreendimento, que se encontra em andamento.

Iguatemi São Paulo



Expansão: 7.300 m²

Investimento: R\$ 29,5 milhões

Conclusão: Dezembro de 2009

Detalhes: Novo edifício de 14 andares, sendo 4 de escritórios e os demais 10 de estacionamento (3 subsolos). No térreo teremos 2 novos restaurantes.

Status: A obra está com os três subsolos prontos e a parte estrutural do primeiro andar construída.

Praia de Belas



Expansão: 17.624 m²

Investimento: R\$ 23,6 milhões

Término: Dezembro de 2009

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

Status: Projeto arquitetônico aprovado pela prefeitura, aguardando a LI (Licença de Instalação) para iniciarmos a obra.

Iguatemi Porto Alegre



Expansão: 3.096 m²

Investimento: R\$ 2,5 milhões

Término: Outubro de 2008

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

Status: Fase final de decoração e acabamento. Inauguração confirmada para novembro.

Iguatemi Caxias



Expansão: 15.669 m²

Investimento: R\$ 3,5 milhões

Término: Junho de 2009

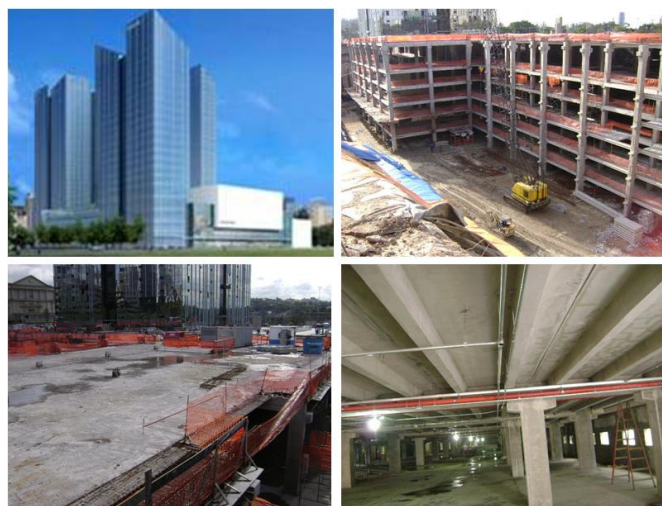
Detalhes: Expansão e revitalização de todo shopping center e criação de 500 vagas adicionais de estacionamento.

Status: Obra de infra-estrutura em fase avançada, cerca de 60% da obra concluída.

NOSSOS PROJETOS GREENFIELDS:

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

1) JK IGUATEMI (São Paulo)



INFORMAÇÕES GERAIS	
Abertura	Out/10
ABL (m²)	32.576
Investimento total	R\$ 186,6 MM
Número de lojas	240
Administração	Iguatemi
NOI Ano 1	R\$ 31 MM
NOI/m² Ano 1 (mensal)	R\$ 61,40
Participação Iguatemi	50%
TIR ¹ estimada	21,6%
Participação W. Torre	50%

1 - Real e desalavancada

Status: Projeto em fase final de aprovação pela CET.

2) Shopping Center Iguatemi Alphaville

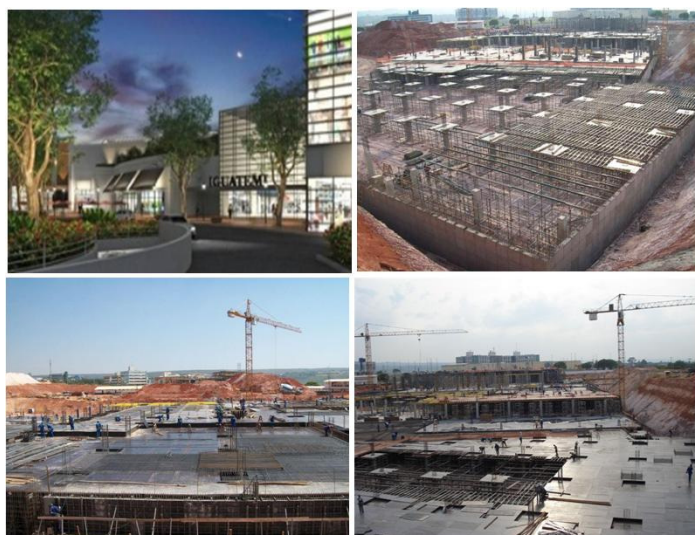


INFORMAÇÕES GERAIS	
Abertura	Abr/10
ABL (m²)	31.930
Investimento total	R\$ 180,8 MM
Número de lojas	188
Administração	Iguatemi
NOI Ano 1	R\$ 24,3 MM
NOI/m² Ano 1 (mensal)	R\$ 59,8
Participação Iguatemi	60%
TIR ¹ estimada	18%
Participação Takaoka	22%

1 - Real e desalavancada

Status: Terraplanagem concluída e início das fundações do empreendimento. O lançamento comercial ocorreu em setembro e nos primeiros dias recebemos propostas para cerca de 25% do empreendimento.

3) Shopping Center Iguatemi Brasília



INFORMAÇÕES GERAIS	
Abertura	Set/09
ABL (m²)	32.700
Investimento total	R\$ 182 MM
Número de lojas	200
Administração	Iguatemi
NOI Ano 1	R\$ 31 MM
NOI/m² Ano 1 (mensal)	R\$ 74,10
Participação Iguatemi	64%
TIR ¹ estimada	16,9%
Participação P. Otávio	36%

1 – Real e desalavancada

Status: As obras do subsolo (garagem) estão em fase avançada. Parte do shopping com piso superior concretado e parte com estrutura e fundações avançadas. O empreendimento conta com cerca de 40% de sua área locada.

4) Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto



INFORMAÇÕES GERAIS	
Abertura	2011
ABL (m²)	32.500
Investimento total	R\$ 123 MM
Número de lojas	200
Administração	Iguatemi
NOI Ano 1	R\$ 14,8 MM
NOI/m² Ano 1 (mensal)	R\$ 35,6
Participação Iguatemi	88%
TIR ¹ estimada	15,8%
Participação Vila do Golfe	12%

1 – Real e desalavancada

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

**5) Shopping Center Iguatemi Jundiaí****INFORMAÇÕES GERAIS**

Abertura	2011
ABL (m²)	30.000
Investimento total	R\$ 112,2 MM
Número de lojas	213
Administração	Iguatemi
NOI Ano 1	R\$ 19,2 MM
NOI/m² Ano 1 (mensal)	R\$ 50,0
Participação Iguatemi	79%
TIR¹ estimada	21,5%
Participação F A Oliva	21%

1 – Real e desalavancada

Status: Projeto arquitetônico enviado para aprovação junto às autoridades legais.**DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO**

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (R\$ mil)				A.V.	
	3T08	3T07	Var.	3T08	3T07
Receita Bruta	53.749	35.669	50,7%	113,6%	112,5%
Deduções, impostos e contribuições	6.416	3.954	62,2%	13,6%	12,5%
Receita Líquida	47.333	31.715	49,2%	100,0%	100,0%
Custos dos aluguéis e serviços	(13.503)	(9.844)	37,2%	-28,5%	-31,0%
Lucro Bruto	33.830	21.871	54,7%	71,5%	69,0%
Despesas administrativas	(6.094)	(5.145)	18,4%	-12,9%	-16,2%
Equivalência patrimonial	-	(354)	-	0,0%	-1,1%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(2.209)	(1.479)	49,4%	-4,7%	-4,7%
EBIT	25.527	14.893	71,4%	53,9%	47,0%
Receitas Financeiras	12.174	18.864	-35,5%	25,7%	59,5%
Despesas Financeiras	(10.900)	(14.332)	-23,9%	-23,0%	-45,2%
Despesas e receitas não operacionais	(497)	(322)	54,3%	-1,1%	-1,0%
Lucro antes da tributação e dos itens extras	26.304	19.103	37,7%	55,6%	60,2%
Imposto de renda e contribuição social	(6.540)	(2.853)	129,2%	-13,8%	-9,0%
Participação dos minoritários	-	(9)	-	-	-
Lucro líquido	19.764	16.241	21,7%	41,8%	51,2%
EBITDA*	36.161	23.379	54,7%	76,4%	73,7%
FFO	30.398	23.242	30,8%	64,2%	73,3%

*Inclui R\$ 1,1 milhão do resultado de debênture do Esplanda lançados no resultado financeiro.

Receita bruta de aluguéis e serviços

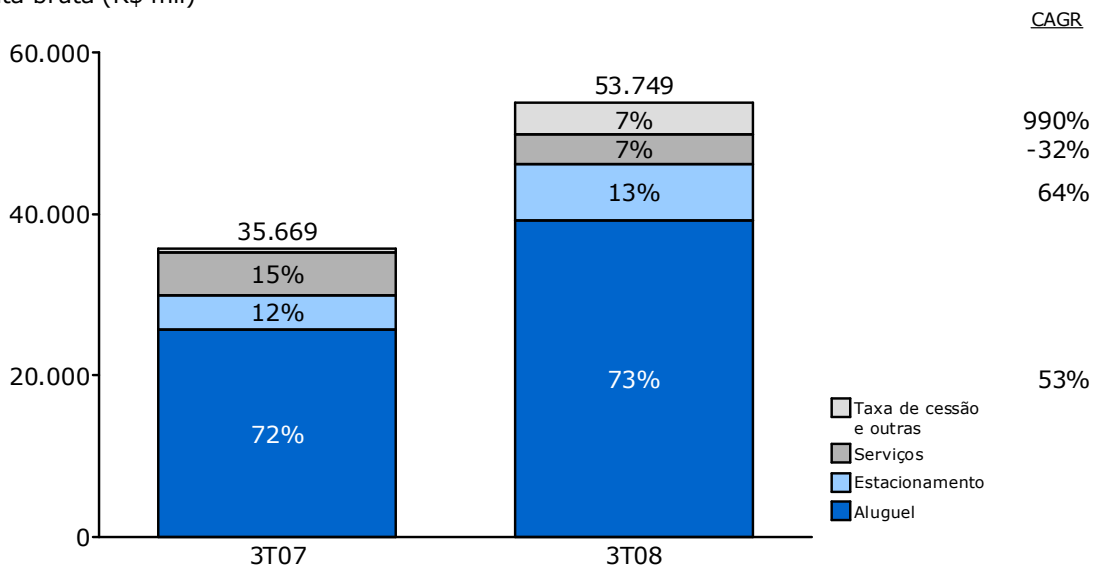
A receita bruta da Iguatemi no 3T08 foi de R\$ 53,7 milhões, crescimento de 50,7% em relação ao mesmo trimestre do ano passado. O resultado reflete as aquisições realizadas e aumentos de participação, principalmente no Market Place (shopping e torres), além do crescimento orgânico dos shoppings.

A receita de **aluguéis**, que inclui o aluguel mínimo, o overage e as locações temporárias foi 52,6% superior ao 3T07, totalizando R\$ 39,2 milhões no 3T08. O incremento reflete as aquisições realizadas, principalmente das torres comerciais e aumentos de participação no Market Place e Iguatemi São Paulo, que juntos contribuíram com incremento de R\$ 8,7 milhões. O crescimento orgânico de alguns shoppings também contribuiu para o incremento da receita, com destaque para o Market Place, Iguatemi Campinas e Esplanada, todos com crescimento superior a 20%. As vendas dos nossos lojistas apresentaram crescimento orgânico de 5,2%, medido pela métrica de vendas mesma loja. Se analisarmos a variação de vendas por ativo, que inclui mudanças no mix, através da vendas mesma área, o incremento foi de 9,6%.

A receita de estacionamento também teve uma contribuição significativa para o crescimento da receita, apresentando aumento de 64,4% em comparação a 2007, atingindo R\$ 7,0 milhões. Esta variação está associada ao aumento de participação em shoppings que cobram por este serviço que contribuíram com 37% de aumento e o aumento do fluxo de veículos conjugado ao aumento de preço, que contribuiu com aumento de 19%, além do início de cobrança deste serviço no Esplanada Shopping.

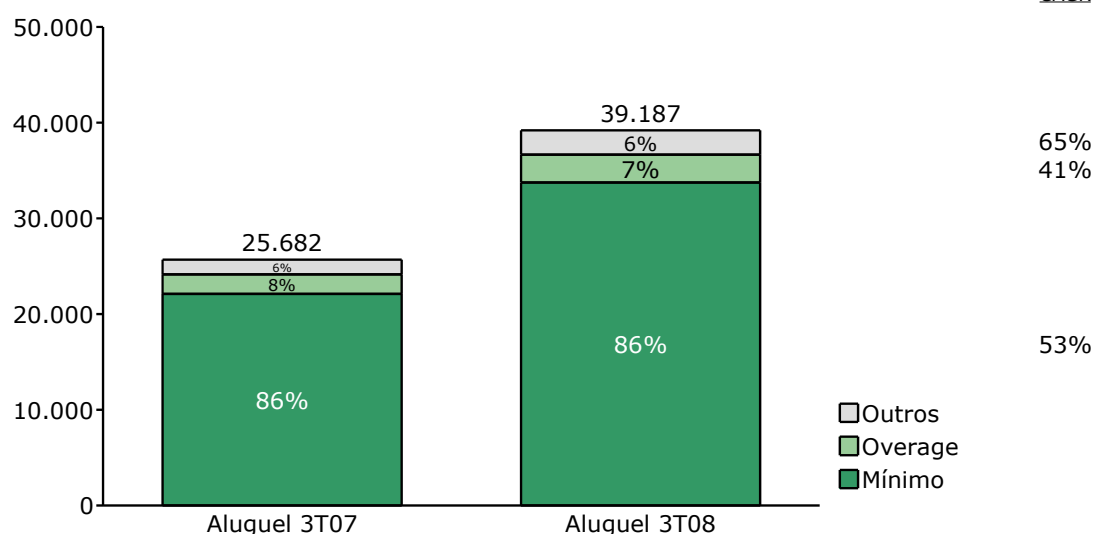
A contribuição de serviços, que é o valor da taxa de administração, apresentou redução, devido ao aumento de participação nos shoppings que já administrávamos.

Receita bruta (R\$ mil)



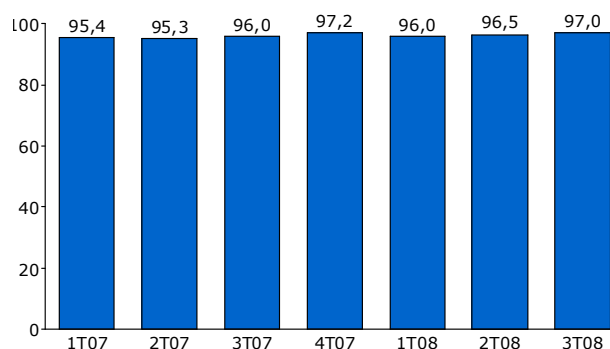


Receita Aluguel (R\$ mil)

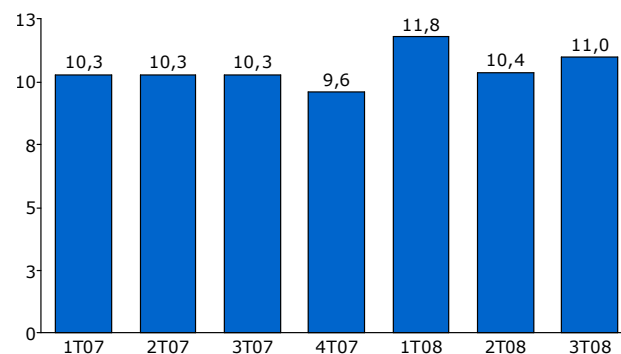


A taxa média de ocupação de nossos shoppings no 3T08 permaneceu estável no patamar de 97% e o custo médio de ocupação foi de 11,0%. O aumento do custo de ocupação percentual, em relação ao 2T08 está diretamente relacionado à menor venda registrada neste trimestre, pois os custos absolutos ficaram em linha.

Taxa de ocupação



Custo de ocupação



Deduções, impostos e contribuições

As deduções, impostos e contribuições aplicáveis à receita bruta acumularam R\$ 6,4 milhões no 3T08, representando 11,9% do total da receita bruta. No mesmo período de 2007, esta rubrica totalizou R\$ 4,0 milhões, ou 11,1% da receita bruta.

Receita líquida de aluguéis e serviços

A receita líquida registrada no 3T08 foi de R\$ 47,3 milhões, 49,2% superior ao 3T07, conforme exposto acima.

Custos e Despesas Administrativas

	Custo 3T08	Custo 3T07	Var.	D. Adm. 3T08	D. Adm. 3T07	Var.
Depreciação e amortização	6.898	5.373	28,4%	145	108	34,3%
Pessoal	2.443	977	150,1%	3.286	2.105	56,1%
Serviços de terceiros	855	444	92,6%	1.471	1.441	2,1%
Aluguel e condomínio	15	23	-34,8%	278	645	-56,9%
Fundo de promoção	810	716	13,1%	-	-	-
Limpeza, conservação e segurança	478	375	27,5%	-	-	-
Impostos, taxas e despesas legais	284	138	105,8%	199	(11)	-
Outros	1.719	1.797	-4,3%	716	856	-16,4%
Total	13.503	9.844	37,2%	6.094	5.145	18,5%

Obs.: Os custos e despesas administrativas referentes ao período findo em 30 de março e 30 de junho de 2008 sofreram reclassificações entre linhas para melhor comparação com os valores apresentados em 30 de setembro de 2008 (conforme anexo 2).

Os custos somaram R\$ 13,5 milhões no 3T08, valor 37,2% superior em comparação ao 3T07. O aumento é explicado principalmente pelos fatores abaixo:

- (i) **Depreciação**, que atingiu R\$ 6,9 milhões no 3T08, aumento de 28,4%, devido ao aumento do imobilizado.
- (ii) Custos com **pessoal**, que totalizaram R\$ 2,4 milhões. O aumento de 150% em relação ao 3T07 é explicado principalmente pelo aumento do pagamento de remuneração variável relacionado à comercialização dos novos projetos que contribui com 63% do aumento, provisão para bonificação anual de funcionários que não era provisionada em 2007 que contribui com outros 17% desse aumento, além do aumento de 16% do quadro de funcionários.
- (iii) Fundo de promoção que totalizou R\$ 0,8 milhão, aumento de 13,1%, em linha com o aumento de participação.
- (iv) Limpeza, conservação e segurança que aumentou 27,5%. Esses custos são referentes à limpeza, conservação e segurança do estacionamento e o incremento está relacionado ao nosso aumento de participação nos shoppings.
- (v) Os outros custos somaram R\$ 1,7 milhão, queda de 4,3% em relação ao 3T07. Dentre os principais itens destacamos o valor de área não locada que totaliza R\$ 0,4 milhão e, refere-se principalmente aos shoppings Galleria, Market Place e Rio de Janeiro e também aos custos do estacionamento.

As despesas administrativas somaram R\$ 6,1 milhões no 3T08, aumento de 18,5% em comparação ao 3T07. Dentre as principais variações destacamos:

- (i) **Despesa com pessoal** que apresentou aumento de 56,1% em comparação ao 3T07 e totalizou R\$ 3,3 milhões no 3T08, em função: do aumento de funcionários de 45% e da provisão da bonificação de R\$ 0,6 milhão que não era contabilizada no ano passado.
- (ii) Serviços de terceiros que somaram R\$ 1,5 milhão, aumento de 2,1% em comparação ao 3T07.
- (iii) Redução de 56,9% no pagamento de aluguel e condomínio, pois agora somos detentores de 100% das torres comerciais do complexo Market Place, onde está localizado nosso escritório corporativo. Os custos atuais são referentes às despesas de condomínio.

Resultado financeiro líquido

A Iguatemi apresentou resultado financeiro líquido de R\$ 1,3 milhões no 3T08, ante receita financeira de R\$ 4,5 milhões no 3T07. Esta diminuição está diretamente relacionada ao aumento do endividamento bruto e redução do caixa da empresa com o início de desembolso dos investimentos dos novos shoppings e aquisições realizadas.

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

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)	3T08	3T07	Var.
Total Receitas Financeiras	12.174	18.864	-35,5%
Total Despesas Financeiras	(10.900)	(14.332)	-23,9%
Receita Financeira Líquida	1.274	4.532	-67,5%

Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)

As despesas com imposto de renda e contribuição social somaram R\$ 6,5 milhões no 3T08, em comparação com despesa de R\$ 2,9 milhões no mesmo período de 2007. O aumento reflete o maior lucro tributável e não contém o benefício da antecipação de Juros sobre o Capital Próprio anunciado no 3T07. A taxa efetiva de imposto no 3T08 foi de 24,9%.

Lucro líquido / prejuízo

O lucro líquido atingiu R\$ 19,8 milhões no 3T08, em comparação a R\$ 16,2 milhões no 3T07.

**EBITDA**

Em R\$ mil	3T08	3T07	Var. %
Receita Líquida	47.333	31.715	49,2%
Lucro Operacional	26.801	18.294	46,5%
(+) Depreciação e Amortização ¹	10.634	7.001	51,9%
(+) Despesas financeiras	10.900	14.947	-27,1%
(-) Receitas financeiras	-12.174	-17.733	-31,3%
(+) (Ganho) / perda de participação	-	-261	-
Debêntures Esplanada	-	1131	-
Ebitda	36.161	23.379	54,7%
Margem	76,4%	73,7%	2,7 p.p.

(¹) Inclui R\$ 3,6 milhões de amortização do ágio e do diferido, classificados na rubrica Outras Despesas Operacionais.

A geração de caixa medida pelo EBITDA totalizou R\$ 36,2 milhões no 3T08, incremento de 54,7% em relação ao 3T07. Este valor contempla R\$ 1,8 milhão de receita não recorrente devido à multa rescisória de um lojista. A margem EBITDA no 3T08 foi de 76,4%, 2,7 p.p. superior à margem apresentada no 3T07.

O EBITDA dos últimos doze meses foi de R\$ 128,6 milhões, com margem de 73,6%.

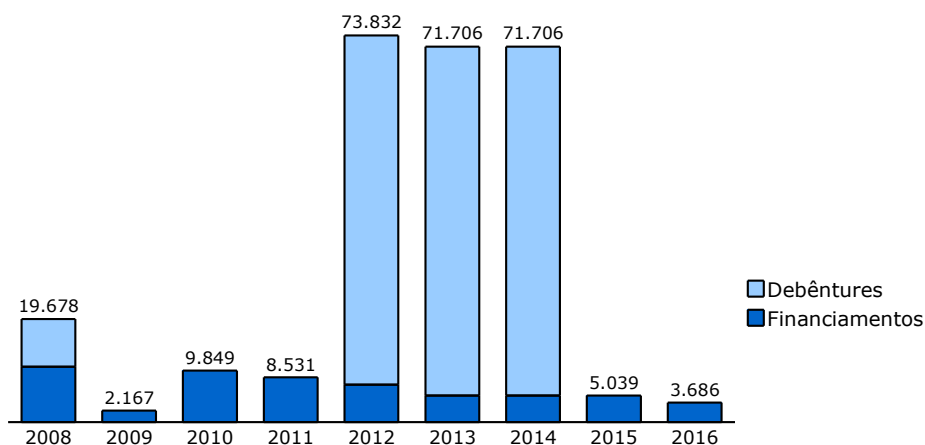
ENDIVIDAMENTO

O endividamento bruto da Iguatemi encerrou o mês de setembro no montante de R\$ 266,2 milhões, em comparação a R\$ 260,2 milhões em 30 de junho de 2008. A posição de caixa no final de setembro era de R\$ 298,4 milhões, resultando em uma posição de caixa líquido de R\$ 32,2 milhões. A atual volatilidade do mercado financeiro deixou o mercado de crédito mais apertado, porém a Iguatemi está em fase avançada de negociações para três linhas de financiamento, sendo duas de crédito imobiliário, que possuem taxas atrativas e condições de carência e amortização muito confortáveis para o fluxo de caixa da Iguatemi.



	Moeda	Encargos	30.09.08	30.06.08
BND	R\$	TJLP + 5,00% a.a.	794	1.388
BND	R\$	TJLP + 4,40% a.a.	6.022	6.581
BND	R\$	TJLP + 2,3% a.a. + 0,55%	10.203	10.196
			17.019	18.165
ABN AMRO Real	R\$	99% do CDI	6.018	6.058
ABN AMRO Real	R\$	TR + 9,52% a.a.	18.416	18.460
ABN AMRO Real	R\$	TR + 9,51% a.a.	15.624	15.547
Debêntures	R\$	110% do CDI	209.116	202.005
			249.174	242.070
<i>Curto prazo</i>			<i>19.678</i>	<i>11.198</i>
<i>Longo prazo</i>			<i>246.515</i>	<i>249.037</i>
Dívida total			(266.193)	(260.235)
<i>Disponibilidades</i>			<i>298.373</i>	<i>315.142</i>
Caixa líquido			32.180	54.907

O gráfico a seguir resume o cronograma, em 30 de setembro de 2008, de desembolsos para pagamento dos financiamentos:

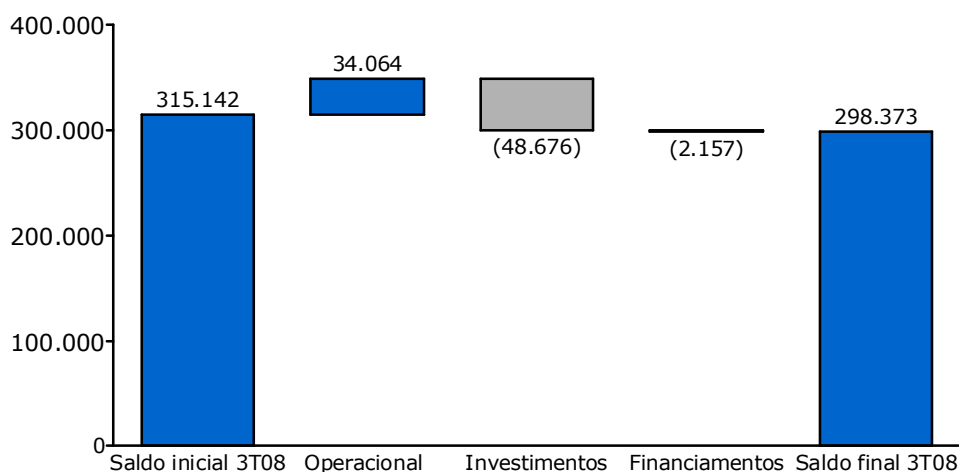


Fluxo de caixa

O fluxo de caixa da Iguatemi apresentou redução de R\$ 16,8 milhões no terceiro trimestre. Dentre as principais variações destacamos o investimento de R\$ 48,7 milhões, dos quais R\$ 24,0 milhões foram nos projetos greenfields e R\$ 14,3 milhões foram de pagamentos de aquisições passadas e, a amortização de empréstimos e financiamentos no valor de R\$ 2,2 milhões.



Fluxo de Caixa 3T08

**INVESTIMENTOS**

No 3T08 a Iguatemi investiu R\$ 30,2 milhões, sendo R\$ 24,0 milhões nos projetos greenfields, outros R\$ 2,5 milhões nas expansões em andamento e o restante no imobilizado.

Abaixo demonstramos quais os principais projetos da empresa e os investimentos esperados (em R\$ constantes).

Shopping Center	Realizado	2008e	2009e	2010e	2011e	Total
JK	21,5	40,3	44,2	16,8	-	122,7
Alphaville	14,3	9,7	142,2	14,5	-	180,7
Brasília	16,6	14,6	85,2	-	-	116,5
Ribeirão Preto	0,5	-	2,8	52,9	66,7	122,9
Jundiaí	0,3	-	4,6	48,6	58,5	112,0
Total	52,4	64,6	279,8	132,8	125,2	654,8

Obs.: O fluxo de desembolso considera o custo total de construção e, refere-se somente à participação da Iguatemi no desembolso.



Análise Shoppings Centers

A Iguatemi sempre busca remodelar e implementar melhorias em seus shoppings, para ter maior magnetismo junto aos lojistas, maior poder de atração de clientes e para maximizar os ganhos de cada empreendimento, gerando assim maior valor a todos os acionistas.

O Galleria Shopping, em Campinas, é um importante exemplo de remodelagem. Desde que compramos 50% do empreendimento no ano passado, já promovemos diversas melhorias, como por exemplo, a entrada de diversas marcas renomadas e de alta qualidade (Farm, Osklen, Espaço Santo Helena, Lita Mortari, Fast Shop, Animale, entre outras). Realizamos diversos eventos promocionais e de marketing e melhoramos os processos internos. Tudo isso contribuiu para diminuirmos a vacância pela metade e para aumentar as vendas dos quiosques em 100%.

Outro exemplo de remodelagem é o Market Place, em São Paulo. Retiramos o parque de diversão do meio do shopping, o supermercado e algumas lojas. Sateletizamos o empreendimento e reposicionamos com a vinda de novas marcas de moda e novos restaurantes

Também podemos citar o Iguatemi Rio, que com a abertura de uma academia e do posto do Detran trouxe um grande aumento no fluxo de pessoas.

Nos quadros a seguir detalhamos a receita, o resultado operacional líquido (NOI) de cada shopping.

Shopping Center*	Receita 3T08	NOI 3T08	Mg. %	Receita 3T07	NOI 3T07	Mg. %
Iguatemi São Paulo	26.529	23.152	87,3%	24.481	20.770	84,8%
Market Place	6.702	5.448	81,3%	4.929	3.932	79,8%
Torre I	2.759	2.710	98,2%	2.538	2.521	99,3%
Torre II	1.926	1.742	90,4%	1.589	1.309	82,4%
Iguatemi Campinas	13.408	12.482	93,1%	11.395	10.224	89,7%
Iguatemi São Carlos	1.040	750	72,1%	760	329	43,3%
Iguatemi Rio de Janeiro	4.216	3.286	78,0%	4.139	3.068	74,1%
Praia de Belas	7.770	6.688	86,1%	7.601	6.588	86,7%
Galleria	2.060	1.391	67,5%	1.544	990	64,1%
Iguatemi Porto Alegre	13.526	12.180	90,0%	12.199	11.143	91,3%
Iguatemi Florianópolis	4.320	3.924	90,8%	3.716	3.163	85,1%
Iguatemi Caxias	2.219	2.066	93,1%	4.332	4.064	93,8%
Esplanada	6.244	5.187	83,1%	5.694	4.737	83,2%
Total	92.718	81.004	87,4%	84.918	72.838	85,8%

* Os resultados consideram 100% do empreendimento

Para calcularmos o NOI do shopping consideramos:

Receita - Custo + Taxa de Administração + Corretagem - Outras receitas



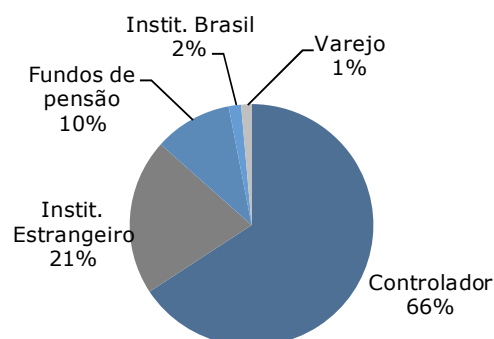
Shopping Center*	ABL Iguatemi	Receita 3T08	Receita por m ²	Receita 3T07	ABL 3T07	Receita por m ²	Var. Receita m ²
Iguatemi São Paulo	20.291	13.288	654,9	10.670	17.753	601,0	53,9
Market Place	26.458	6.114	231,1	1.435	8.571	167,4	63,7
Torre I	15.700	2.759	175,7	-	-	-	-
Torre II	13.399	1.926	143,7	-	-	-	-
Iguatemi Campinas	54.562	8.288	151,9	7.091	53.546	132,4	19,5
Iguatemi São Carlos	8.539	468	54,8	338	8.017	42,2	12,7
Iguatemi Rio de Janeiro	15.769	2.466	156,4	2.401	17.160	139,9	16,5
Praia de Belas	10.449	2.763	264,4	2.716	11.442	237,4	27,1
Galleria	11.964	876	73,2	712	11.850	60,1	13,1
Iguatemi Porto Alegre	13.031	4.997	383,5	4.864	14.210	342,3	41,2
Iguatemi Florianópolis	6.023	1.253	208,1	730	4.193	174,1	34,0
Iguatemi Caxias	1.294	186	143,7	171	1.269	134,7	9,0
Esplanada	8.469	1.554	183,5	135	684	197,3	(13,8)
Total	205.947	46.938	227,9	31.263	148.695	210,2	17,7

* Os resultados consideram apenas a receita Iguatemi

MERCADO DE CAPITAIS

No terceiro trimestre de 2008 o mundo passou por uma verdadeira crise de confiança de crédito que abalou o mercado de capitais mundial. O Ibovespa registrou perdas de 23,8% no 3T08.

As ações da Iguatemi encerraram o período cotadas em R\$ 14,10, desvalorização de 33,8%. A liquidez da ação continua apresentando redução, em parte pela concentração da base acionária e em parte pela desvalorização dos papéis. Neste trimestre tivemos o início de cobertura das ações da empresa pela Merrill Lynch, fato que consideramos importante para disseminar a empresa e o conhecimento sobre o setor de shopping centers.



Composição Acionária

Acionistas	Ações	%
Jereissati Participações S.A.	41.954.281	64,7
La Fonte Telecom S.A. ¹	720.624	1,1
Outros (free float)	22.180.584	34,2
Total	64.855.489	100

(1) A La Fonte Telecom S.A. é controlada pela Jereissati Participações S.A., que possui 79,4% das suas ações.

**Coberturas**

Instituição	Recomendação	Preço-Alvo	Horizonte do Preço-Alvo	Última Revisão Preço-Alvo
Bradesco	Compra	R\$ 50,00	Dezembro 2008	mai/07
Itaú Corretora	Compra	R\$ 33,50	Dezembro 2009	out/08
UBS Pactual	Compra	R\$ 43,00	12 meses	jul/07
Ativa Corretora	Compra	R\$ 41,00	12 meses	mar/08
Santander	Compra	R\$ 40,00	Dezembro 2008	dez/07
Link Investimentos	Compra	R\$ 41,00	Dezembro 2008	fev/08
Merrill Lynch	Compra	R\$ 27,00	Dezembro 2009	set/08
Coinvalores	Compra	R\$ 28,40	Outubro 2009	out/08

Guidance

A administração da Iguatemi mantém os dados apresentados em seu planejamento estratégico para os próximos cinco anos (até 2013), que são:

- 400 mil m² de ABL próprio;
- 20 shopping centers;
- Foco em greenfields e expansões;
- Manutenção do foco nas regiões Sul e Sudeste e nas classes A e B, que nos garantem as melhores margens.

**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 m² de ABL, sendo a sua ABL própria correspondente a 206 mil m². A Companhia participa da administração de 09 dos seus shopping centers. Adicionalmente, a Iguatemi possui cinco shoppings em desenvolvimento, sendo quatro no Estado de São Paulo e um em Brasília, DF.

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

Considerações referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento da Iguatemi, eventualmente expressas neste relatório, se constituem apenas em projeções e, como tal, baseiam-se exclusivamente nas expectativas da administração da Iguatemi em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capitais para financiar o plano de negócios da Companhia. Tais considerações dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores e estão, portanto, sujeitas a mudanças sem aviso prévio.

ANEXOS

- 1- Demonstrações Financeiras Consolidadas**
- 2 - Custos e Despesas 2008**
- 3 - Balanço Patrimonial**
- 4 - Fluxo de Caixa**
- 5 - Glossário**

1 - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

	3T08	3T07	3T08/3T07	9M08	9M07	9M08/9M07
RECEITA BRUTA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS	53,749	35,669	50.7%	145,337	102,174	42.2%
Deduções, impostos e contribuições	(6,416)	(3,954)	62.3%	(16,790)	(11,390)	47.4%
RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS	47,333	31,715	49.2%	128,547	90,784	41.6%
Custos dos aluguéis e serviços	(13,503)	(9,844)	37.2%	(39,197)	(30,726)	27.6%
LUCRO BRUTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS	33,830	21,871	54.7%	89,350	60,058	48.8%
Despesas administrativas	(6,094)	(5,145)	18.4%	(19,027)	(13,894)	36.9%
Receitas Financeiras	12,174	18,864	-35.5%	37,185	42,957	-13.4%
Despesas Financeiras	(10,900)	(14,947)	-27.1%	(34,033)	(21,570)	57.8%
Equivalência patrimonial	-	(354)	-	(72)	(2,521)	-97.1%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(2,209)	(1,479)	49.4%	(8,446)	1,006	-
RESULTADO OPERACIONAL	26,801	19,425	38.0%	64,957	66,036	-1.6%
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	(497)	(322)	54.3%	(1,566)	(31,531)	-95.0%
LUCRO ANTES DA TRIBUTAÇÃO E DOS ITENS EXTRAS	26,304	19,103	37.7%	63,391	34,505	83.7%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(6,540)	(2,853)	129.2%	(15,995)	(7,778)	105.6%
Participação dos minoritários	-	(9)	-	-	(423)	-
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO)	19,764	16,241	21.7%	47,396	26,304	80.2%
EBITDA*	36,161	23,379	54.7%	92,185	65,309	41.2%

*O EBITDA do 3T07 inclui R\$ 1,1 milhão de debêntures do Esplanada lançados no resultado financeiro.

2 – CUSTOS E DESPESAS

	Custo			Despesa		
	1T08	2T08	3T08	1T08	2T08	3T08
Depreciação e amortização	5.719	6.158	6.898	147	149	145
Pessoal	1.876	2.130	2.443	2.832	3.566	3.286
Serviços de terceiros	694	440	855	1.603	1.423	1.471
Aluguel e condomínio	34	17	15	690	403	278
Fundo de promoção	823	1.064	810	-	-	-
Limpeza, conservação e segurança	469	456	478	-	-	-
Impostos, taxas e despesas legais	-	-	284	365	240	199
Outros	2.713	3.101	1.719	568	945	716
Total	12.328	13.366	13.502	6.205	6.726	6.095

**3 - BALANÇO PATRIMONIAL – Ativo**

ATIVO	30/09/2008	30/06/2008
CIRCULANTE	343.680	354.302
Disponibilidades	298.373	315.142
Aluguéis a receber	23.708	18.845
Impostos a recuperar e créditos tributários	11.852	11.106
Empréstimos a receber	663	648
Debêntures a receber	1.912	1.880
Outros créditos	5.572	4.943
Despesas pagas antecipadamente	1.600	1.738
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	61.056	44.848
Impostos a recuperar e créditos tributários	8.488	7.531
Créditos com partes relacionadas	18.784	16.247
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	-
Empréstimos a receber	1.283	1.409
Desapropriações a receber	1.783	1.747
Depósitos judiciais	2.852	2.590
Despesas pagas antecipadamente	1.063	2.241
Outros créditos	26.803	13.083
PERMANENTE	1.016.290	987.606
Investimentos	92.757	95.445
Imobilizado	923.533	892.161
TOTAL DO ATIVO	1.421.026	1.386.756

**BALANÇO PATRIMONIAL - Passivo**

PASSIVO	30/09/2008	30/06/2008
CIRCULANTE	117.757	102.337
Empréstimos e Financiamentos	10.562	9.193
Financiamentos não sujeitos à liquidação em dinheiro	583	372
Fornecedores	5.888	2.268
Impostos e contribuições a pagar	17.107	12.205
Provisão para salários e encargos trabalhistas	2.716	1.880
Dividendos e juros sobre o capital próprio propostos	-	-
Contas a pagar	39.951	43.261
Provisão para contingências	31.834	31.153
Debêntures	9.116	2.005
Débitos com partes relacionadas	-	-
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	334.049	340.581
Empréstimos e Financiamentos	46.515	49.037
Financiamentos não sujeitos à liquidação em dinheiro	1.962	2.248
Provisão para contingências	34.319	33.570
Débitos com partes relacionadas	34.756	34.396
Impostos e contribuições a pagar	1.910	1.935
Contas a pagar	14.587	19.395
Debêntures	200.000	200.000
Resultado de exercícios futuros	5.618	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	963.602	943.838
Capital social	420.230	420.230
Reserva de capital	452.082	452.082
Lucro acumulado	47.396	27.632
Reservas de lucros	43.894	43.894
TOTAL DO PASSIVO	1.421.026	1.386.756

**4 - FLUXO DE CAIXA**

Consolidado	30/09/2008	30/06/2008
Lucro líquido (prejuízo) do período	47.396	27.632
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com recursos provenientes de atividades operacionais:		
Participação dos acionistas minoritários		
Depreciação e amortização	30.279	19.674
Varição cambial de investimento no exterior		
Perda no aumento de participação	72	72
Juros, variações monetárias e cambiais sobre empréstimos, contingências e depósitos judiciais	27.179	19.142
Provisão para contingências	(1.416)	(937)
Imposto de renda e contribuição social	16.380	9.455
	119.890	75.038
Redução (aumento) no ativo:		
Aluguéis a receber	4.942	1.462
Impostos a recuperar e créditos tributários	(1.135)	(413)
Empréstimos a receber	680	(1.989)
Outros créditos	401	1.879
Despesas antecipadas	(689)	(1.999)
Outros		
	4.199	(1.060)
Aumento (redução) no passivo		
Fornecedores	1.243	(2.419)
Impostos e contribuições a pagar	(10.180)	(5.009)
Provisão para salários e encargos trabalhistas	1.834	743
Débitos com partes relacionadas	-	429
Contas a pagar	(21.920)	(6.720)
	(29.023)	(12.976)
DISPONIBILIDADES LÍQUIDAS GERADAS PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	95.066	61.002
ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Aquisições de ativo permanente	(274.437)	(225.761)
DISPONIBILIDADES LÍQUIDAS GERADAS PELAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	(274.437)	(225.761)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Amortização de empréstimos e financiamentos	(18.611)	(16.454)
Captação de recursos através da abertura de capital		-
Captação de recursos através da emissão de debêntures		-
Dividendos pagos	(45.064)	(45.064)
Aumento de capital		-
Outros		-
DISPONIBILIDADES LÍQUIDAS GERADAS PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	(63.675)	(61.518)
AUMENTO LÍQUIDO DAS DISPONIBILIDADES	(243.046)	(226.277)
SALDO INICIAL DAS DISPONIBILIDADES	541.419	541.419
SALDO FINAL DAS DISPONIBILIDADES	298.373	315.142



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 m² - Renda de aluguel das lojas em cada um dos shoppings que a Iguatemi tem participação desconsiderando as aquisições realizadas durante cada período dividido pela ABL Total Média, desconsiderando as aquisições de cada período.

Total Shoppings - Número de shopping centers que a Iguatemi detém participação.

Vendas Totais - Vendas totais declaradas pelas lojas em cada um dos shoppings que a Iguatemi tem participação.

Vendas mesmas lojas por m² - Vendas totais declaradas pelas lojas em cada um dos shoppings que a Iguatemi tem participação desconsiderando as aquisições realizadas durante cada período dividido pela ABL Total Média, desconsiderando as aquisições de cada período.

Custo de Ocupação como % das vendas - Soma do aluguel total (mínimo + overage) + custos com condomínio + fundo de promoção dividido pelas Vendas Totais.

Aluguel como % das vendas - Soma do aluguel total (mínimo + overage) dividido pelas Vendas Totais.

Outros como % das vendas - Custos com condomínio + fundo de promoção dividido pelas Vendas Totais.

Taxa de Ocupação - ABL Total locada dividida pela ABL Total.

NOI - Receita Aluguéis - custos dos aluguéis + depreciação e amortização

NOI / m² (mês) - NOI dividido pela ABL Própria Média ajustado pela sazonalidade trimestral.

EBITDA - Medição não contábil elaborada pela administração da Iguatemi, calculada observando as disposições do Ofício Circular CVM nº 01/2006, consistindo no lucro operacional acrescido de resultado financeiro líquido e depreciação e amortização.

EBITDA por m² - EBITDA dividido pela ABL Própria Média.

FFO - Lucro Líquido + Depreciação e Amortização.

FFO por m² - FFO dividido pela ABL Própria Média.