



PRESS RELEASE

IGUATEMI anuncia crescimento de 46,5% no EBITDA, atingindo R\$ 23,4 milhões no 3T07

São Paulo, 12 de novembro de 2007 – 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 2007 (3T07) e dos nove meses de 2007 (9M07). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado em contrário, são apresentadas com base em números consolidados e em reais, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil. As comparações referem-se ao terceiro trimestre de 2006 (3T06) e dos nove meses de 2006 (9M06), exceto onde indicado contrário.

Teleconferência sobre os Resultados do 3T07

Teleconferência em Português

13 de novembro de 2007
10h00 (horário de Brasília)
7h00 (US EST)
Tel.: (11) 4688-6301
Senha: Iguatemi
Replay: (11) 4688-6312
Senha: 182

Teleconferência em Inglês

13 de novembro de 2007
12h00 (horário de Brasília)
09h00 (US EST)
Tel.: +1 (480) 293-1744
Senha: 3798162
Replay: +1 (303) 590-3030
Senha: 3798162

Contate RI:

Pedro Jereissati
Diretor Financeiro e de RI

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

DESTAQUES DO TERCEIRO TRIMESTRE DE 2007

- A Receita Bruta cresceu 31% no 3T07 em relação ao 3T06;
- A Receita Líquida acumulou R\$ 31,7 milhões, 22% superior ao 3T06;
- NOI (Net Operating Income) atingiu R\$ 27,2 milhões, 57% acima do 3T06;
- FFO (Funds From Operations) somou R\$ 23,5 milhões, 90% superior ao 3T06;
- O EBITDA Ajustado atingiu R\$ 23,4 milhões, 46,5% superior ao 3T06;
- A Margem EBITDA Ajustado foi de 73,7%, 12,2 p.p. superior ao 3T06;
- O Lucro Líquido Ajustado cresceu 124,5%, e atingiu R\$17,9MM
- ABL própria atingiu 161,4 mil m², crescimento de 41% nos últimos 12 meses;


PRINCIPAIS INDICADORES

Indicadores de Performance	3T07	3T06	9M07	9M06	3T07 / 3T06	9M07 / 9M06
ABL Total (m ²)	353.419,0	281.195,7	353.419,0	281.195,7	25,7%	25,7%
ABL Própria (m ²)	161.434,0	114.351,1	161.434,0	114.351,1	41,2%	41,2%
ABL Própria Média ^(*)	148.135,5	113.793,0	134.909,5	107.741,8	30,2%	25,2%
Total Shoppings	11	8	11	8	37,5%	37,5%
Vendas Totais (R\$ mil)	1.160.395,3	877.920,9	3.067.645,0	2.503.262,9	32,2%	22,5%
Vendas mesmas lojas por m ² (R\$ / m ²) mês	1.169,0	1.030,4	1.130,4	991,9	13,4%	14,0%
Aluguéis mesmas lojas por m ² (R\$ / m ²) mês	62,3	57,4	60,6	56,8	8,6%	6,7%
Custo de Ocupação como % das vendas	10,26%	10,87%	10,90%	11,40%	(0,6) p.p.	(0,5) p.p.
<i>Aluguel como % das vendas</i>	6,21%	6,30%	6,60%	6,90%	(0,1) p.p.	(0,3) p.p.
<i>Outros como % das vendas</i>	4,05%	4,00%	4,30%	4,50%	0,1 p.p.	(0,2) p.p.
Taxa de Ocupação	96,00%	96,50%	96,80%	96,50%	0,1 p.p.	0,3 p.p.
Inadimplência	2,30%	1,90%	2,60%	2,40%	0,2 p.p.	0,2 p.p.
NOI por m ² (R\$ / m ²) mês	67,0	55,7	73,6	64,7	20,4%	13,8%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾ por m ² (R\$ / m ²) mês	52,6	46,8	53,8	44,1	12,5%	21,9%
FFO Ajustado ⁽²⁾ por m ² (R\$ / m ²) mês	53,0	36,3	53,1	31,9	46,2%	66,7%

(*) ABL Própria Média utilizada para cálculo dos indicadores por m².

Indicadores Financeiros	3T07	3T06	9M07	9M06	3T07 / 3T06	9M07 / 9M06
Receita Bruta (R\$ mil)	35.669,0	27.284,0	102.174,0	81.769,0	30,7%	25,0%
Receita Líquida (R\$ mil)	31.714,8	25.962,0	90.783,8	73.485,0	22,2%	23,5%
Custos dos Serviços (R\$ mil)	(9.843,6)	(9.636,0)	(30.725,6)	(29.993,0)	2,2%	2,4%
NOI (R\$ mil)	27.212,4	17.355,5	73.754,1	52.023,4	56,8%	41,8%
Margem NOI	87,1 %	78,1%	86,4%	79,2%	9,0 p.p.	7,2 p.p.
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾ (R\$ mil)	23.379,0	15.961,0	65.308,7	42.605,0	46,5%	53,3%
Margem EBITDA Ajustada ⁽¹⁾	73,7%	61,5%	71,9%	58,0%	12,2 p.p.	13,9 p.p.
FFO Ajustado ⁽²⁾ (R\$ mil)	23.551,0	12.375,0	64.474,0	30.894,6	90,3%	108,7%
Lucro Líquido (prejuízo) ⁽²⁾	17.915,0	7.979,00	49.396,00	17.457,60	124,5%	182,9%

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

(2) Lucro Líquido e FFO do 9M07 ajustado em função dos gastos não recorrentes com a abertura de capital ocorrido no 1T07 e pela amortização de ágio gerado por aquisição em participações.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Performance da Iguatemi no 3T07 mostra que a companhia continuou a implementar o seu plano de crescimento focado em propriedades de excelente qualidade e sólidos fundamentos. O investimento total da Companhia neste trimestre totalizou R\$ 170 milhões, sendo a maior parte alocada a aquisições de participação em shopping centers. O investimento acumulado no ano já totaliza R\$ 355 milhões, o que corresponde a aproximadamente 65% dos recursos levantados no IPO da empresa. Neste trimestre, aumentamos a participação da Companhia no Shopping Center Iguatemi São Paulo e passamos a deter 50,1% de participação no principal centro de compras do País. Além disso, aumentamos a nossa participação nos shoppings Esplanada (Sorocaba) e Iguatemi Florianópolis.

Discutiremos estas operações em maiores detalhes na seção Aquisições.

As aquisições realizadas neste período apresentaram Taxa Interna de Retorno (TIR) **REAL** média de 13,2% ao ano.

A Companhia deu início, ainda, a vários projetos de expansão de ABL nos shoppings em funcionamento. Neste momento, estamos executando ampliação de área locável em 6 dos nossos shoppings, conforme veremos em detalhe a seguir.

Como resultado das aquisições mencionadas anteriormente, a ABL própria da Iguatemi atingiu 161 mil m² em 30 de setembro deste ano, representando um crescimento de 41% quando comparada com a que possuíamos no mesmo período do ano anterior. Este indicador demonstra o empenho da Administração com o crescimento da Iguatemi através da aquisição de ativos de alta qualidade e com perspectivas de geração de valor e de crescimento no médio e longo prazo.

O EBITDA no 3T07 cresceu 46,5% na comparação com o 3T06, atingindo margem de 73,7% sobre a Receita Líquida. No acumulado do ano, o incremento foi de 53,3% em comparação aos 9M06, e atingiu R\$ 65,3M com margem de 72% sobre a receita líquida. Várias aquisições foram realizadas desde janeiro de 2007. Se todas estas aquisições tivessem sido concluídas em 1/jan/2007, o EBITDA acumulado para 9M07 seria de R\$ 75,1 milhões, superior em 15% ao EBITDA realizado. Em função da qualidade dos ativos adquiridos nos últimos doze meses e do sólido crescimento orgânico destas propriedades, o Resultado Operacional Líquido (NOI) por m² mensal no 3T07 foi 20,4% superior ao do mesmo período no ano passado. No acumulado do ano, este indicador apresentou crescimento de 13,8% quando comparado aos 9M06, comprovando a qualidade dos ativos adquiridos e o sólido crescimento orgânico dos empreendimentos. O FFO (*Free Funds from Operations*) dos nossos shoppings no 3T07 atingiu R\$ 23,5 milhões, 90% superior ao 3T06 e o FFO ajustado para 9M07 totalizou R\$ 64,4 milhões, um incremento de 109% em comparação ao 9M06.

Por fim, o crescimento orgânico das operações foi outro indicador que demonstrou o bom desempenho operacional dos nossos shopping centers, adicionando R\$ 8,4 milhões à Receita Total da Companhia no acumulado dos 9M07, representando crescimento orgânico de 10,3% na comparação com o mesmo período do ano anterior.

O índice aluguel mesmas lojas por m² mensal cresceu 8,6% neste trimestre em comparação ao 3T06 e 6,7% nos 9M07 em relação aos 9M06.

Além de continuar avaliando oportunidades de aquisições que adicionem valor à Companhia, a Iguatemi possui três projetos de desenvolvimento de novos shopping centers, sendo dois em São Paulo (Capital e Alphaville) e um em Brasília/DF que proporcionarão crescimento à empresa já a partir de 2009. A iniciativa de investir em novos projetos demonstra a confiança no “expertise” que a Companhia possui em planejar, desenvolver e operar empreendimentos, buscando desta forma incrementar os resultados operacionais através de crescimento orgânico e com alta rentabilidade.

O sólido resultado operacional atingido durante o trimestre e nos primeiros nove meses de 2007 reforçam a capacidade da Companhia de proporcionar um crescimento rentável de suas operações através da formação de um portfólio de propriedades de altíssima qualidade.

HISTÓRICO DAS AQUISIÇÕES

Histórico das Aquisições - 2006 e 2007							
Shopping Center	Data	ABL Total (m ²)	% Adquirido	% Iguatemi	ABL Adquirida (m ²)	ABL Iguatemi (m ²)	TIR (REAL)
Shopping Center Iguatemi Florianópolis	set-07	20.173,0	10,0 %	30,0 %	2.173,0	6.053,40	13,40 %
Shopping Center Iguatemi São Paulo	ago-07	40.709,0	11,0 %	50,1 %	4.478,0	20.387,07	13,12 %
Esplanada Shopping Center	ago-07	28.515,0	2,4 %	27,4 %	684,4	7.790,12	14,10 %
Shopping Center Iguatemi Rio	jun-07	27.173,0	3,0 %	60,7 %	815,2	16.494,01	25,66 %
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre	jun-07	36.140,0	3,6 %	36,0 %	1.301,04	13.010,40	14,94 %
Esplanada Shopping Center	mai-07	28.515,0	25,0 %	25,0 %	7.128,8	7.100,00	19,80 %
Galleria Shopping Center	mai-07	23.700,0	50,0 %	50,0 %	11.850,0	11.850,00	17,34 %
Shopping Center Iguatemi Rio	abr-07	27.173,0	30,0 %	57,7 %	8.151,9	15.678,82	18,58 %
Shopping Center Iguatemi São Paulo	mar-07	40.709,0	0,9 %	39,1 %	366,3	15.917,22	26,61 %
Shopping Center Iguatemi São Paulo	nov-06	40.709,0	5,5 %	38,2 %	2.238,99	15.550,84	34,38 %
Praia de Belas Shopping Center	set-06	29.220,0	13,8 %	37,5 %	4.032,4	10.957,50	21,07 %
Shopping Center Iguatemi Campinas	set-06	86.984,2	10,0 %	65,0 %	8.698,4	56.539,75	25,13 %
Shopping Center Iguatemi Florianópolis	ago-06	20.173,0	20,0 %	20,0 %	4.034,6	4.034,76	18,87 %

Entre agosto/06 e setembro/07, a Iguatemi aumentou sua ABL (área bruta locável) própria em 55,9 mil m² através de aquisições, conforme demonstra a tabela acima. A taxa interna de retorno calculada para cada transação reforça a disciplina financeira que a Companhia impõe na aquisição de participações. A análise de viabilidade destas aquisições é conduzida através do método de fluxo de caixa descontado (DCF) por um período de 19 anos. O crescimento médio na perpetuidade está em 2,8%.

AQUISIÇÕES DO 3º TRIMESTRE:**1) Esplanada Shopping Center**

Em 03/08/2007 a Iguatemi adquiriu 50% de participação na RAS Shopping Centers LTDA, sociedade que possui 4,85% do empreendimento Esplanada Shopping Center. O Esplanada possui 28,5 mil m² de ABL (Área Bruta Locável) e está localizado na cidade de Sorocaba/SP. Após esta aquisição, a Iguatemi passou a deter direitos sobre 27,43% do resultado líquido do Esplanada Shopping Center.

2) Shopping Center Iguatemi São Paulo

Em 28/08/2007, a Iguatemi, adquiriu participação adicional de 11% no Shopping Center Iguatemi São Paulo detidas anteriormente pela SISP Participações S.A..

A Iguatemi adquiriu 100% das ações desta sociedade pelo valor total de R\$ 128 milhões.

A aquisição desta participação foi avaliada através do método de fluxo de caixa descontado (DCF) por um período de 19 anos, utilizando-se premissas conservadoras de crescimento de receita em linha com as projeções de crescimento do PIB. Como resultado, esta aquisição proporciona Taxa Interna de Retorno (TIR) de 13,1% a.a em termos REAIS. Não atribuímos valor às futuras expansões do shopping.

Apesar de serem utilizadas premissas conservadoras, vale mencionar que o Iguatemi São Paulo apresentou crescimento de receita média de 9% ao ano, em termos reais, no período compreendido entre 2002 e 2006.

Como resultado desta aquisição, foi gerado um ágio no valor de R\$ 122,4 milhões e que poderá ser deduzido do lucro tributável, proporcionando economia de Imposto de Renda. Este ágio tem como fundamento econômico a mais valia do ativo e a rentabilidade futura do empreendimento. Este benefício deve ser reconhecido em duas partes:

- R\$ 92,6 milhões, referentes à expectativa de rentabilidade futura serão amortizados em 9 anos;
- R\$ 29.8 milhões, referentes a mais valia do ativo serão amortizados em até 25 anos.

3) Shopping Center Iguatemi Florianópolis

Em 24/09/2007, a Iguatemi adquiriu participação adicional de 10% no Shopping Center Iguatemi Florianópolis pelo valor de R\$ 18 milhões. Com esta aquisição, a Companhia passou a deter participação equivalente a 30% do Shopping Center.

EXPANSÕES NOS SHOPPING CENTERS:

Atualmente existem projetos de expansão em andamento em seis shopping centers nos quais a Iguatemi possui participação. O conjunto destas expansões deverá somar à ABL total da Iguatemi, nos próximos vinte e quatro meses o equivalente a 12.700 m² com investimentos de R\$ 62,7 milhões e Taxa Interna de Retorno média de 19% a.a. em termos reais e desalavancados. Maiores detalhes das expansões podem ser encontrados na tabela a seguir:

SHOPPING CENTER	ABL TOTAL (M ²)	ABL Iguatemi (M ²)	CAPEX Iguatemi R\$ MM	Inauguração
SHOP. CENTER IGUATEMI SÃO CARLOS	1.300	585	0,5	nov-07
MARKET PLACE SHOPPING CENTER	2.000	640	2,7	nov-07
TOTAL 2007	3.300	1.225	3,2	
SHOP. CENTER IGUATEMI PORTO ALEGRE	3.100	1.116	7,5	mai-08
SHOPPING CENTER IGUATEMI SÃO PAULO	7.300	3.657	22,7	ago-08
SHOPPING CENTER IGUATEMI CAXIAS	13.200	1.109	2,8	out-08
TOTAL 2008	23.600	5.882	33,0	
PRAIA DE BELAS SHOPPING CENTER	14.800	5.624	26,5	set-09
TOTAL 2009	14.800	5.624	26,5	
TOTAL ACUMULADO	41.700	12.731	62,7	

A ótima performance do Shopping Praia de Belas e da cidade de Porto Alegre nos levou a rever o projeto de expansão e considerar algo mais completo para o Shopping. Na busca de atender às expectativas de nossos lojistas e clientes, aumentamos a área de expansão de 5.500 m² de ABL para 14.800 m².

NOVOS PROJETOS:

A Iguatemi possui três projetos em andamento para o desenvolvimento de novos shopping centers, sendo dois na cidade de São Paulo e um na capital federal, Brasília/DF.

**1) JK IGUATEMI (São Paulo)**

Em 30 de março de 2007, a Iguatemi acordou com a WTorre São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. os termos e condições gerais que nortearão o desenvolvimento, a implementação e a exploração conjunta de um Shopping Center, que será administrado pela Iguatemi, localizado na Av. das Nações Unidas, esquina com Av. Presidente Juscelino Kubitschek, na Cidade de São Paulo, em uma das localizações de maior visibilidade e acesso da cidade. O projeto contempla um shopping center com ABL de 28,8 mil m² no qual a Iguatemi terá participação de 50%. O Master Plan do projeto inclui ainda duas torres de escritório Triple-A e um hotel cinco estrelas onde a expectativa é que circulem mais de 10 mil pessoas diariamente.

Estamos antecipando a previsão de inauguração deste projeto, prevista inicialmente para abril/10 passando para outubro/2009.

Informações Gerais JK Iguatemi / Shopping	
Inauguração	Out/09
ABL (m ²)	28.800
Investimento Total	R\$ 186,6 MM
Número de lojas	229
Administração	Iguatemi
Resultado Operacional Ano 1	R\$ 25,6 MM
NOI / m ² - Ano 1 (mensal)	R\$ 71,1
Participação Iguatemi	50%
Investimento Iguatemi	R\$ 93,3 MM
TIR Estimada	21,6%(1)
Participação WTORRE	50%



2) Shopping Center Iguatemi Alphaville



A Iguatemi, desenvolverá em conjunto com Odebrecht Empreendimentos Imobiliários Ltda, Y. Takaoka Empreendimentos S.A. e JAG – Participações e Desenvolvimento Ltda um empreendimento comercial de uso misto que constituirá um Shopping Center e uma Torre de Escritórios. O Shopping estará situado entre as Avenidas Rio Negro e Xingu, a melhor localização da região, na “entrada/saída” de Alphaville, em ponto de passagem constante para moradores e população flutuantes além de contar com um fácil acesso pela Rodovia Castelo Branco. O Shopping terá excelente visibilidade em local altamente conhecido pelos moradores da região. A Iguatemi possui participação de 60% neste projeto, com inauguração prevista para setembro de 2009.

Informações Gerais Iguatemi Alphaville / Shopping	
Inauguração	Set/09
ABL (m ²)	32.469
Investimento Total	R\$ 180,9 MM
Número de lojas	230
Administração	Iguatemi
Resultado Operacional Ano 1	R\$ 24,3 MM
NOI / m ² - Ano 1 (mensal)	R\$ 59,8
Participação Iguatemi	60%
Investimento Iguatemi	R\$ 108,5 MM
TIR Estimada	18,0% (1)
Participação Takaoka	22%
Investidores	18%



3) Shopping Center Iguatemi Brasília



Em abril de 2007, a Iguatemi anunciou que desenvolverá um shopping center em Brasília/DF, em conjunto com Paulo Octávio Empreendimentos Imobiliários LTDA. O terreno para a construção do empreendimento foi adquirido pela Iguatemi em abril de 2007 e está localizado na região do lago norte da capital federal. Brasília tem hoje a maior renda per capita do Brasil, além da escassez de empreendimentos do porte e perfil que será construído pela Iguatemi. O Pré-lançamento do empreendimento está marcado para o dia 21 de novembro de 2007, e a construção será iniciada em mar/08.

Informações Gerais Iguatemi Brasília / Shopping	
Inauguração	Set/09
ABL (m²)	31.075
Investimento Total	R\$ 182,0 MM
Número de lojas	257
Administração	Iguatemi
Resultado Operacional Ano 1	R\$ 19,2 MM
NOI / m² - Ano 1 (mensal)	R\$ 49,4
Participação Iguatemi	64%
Investimento Iguatemi	R\$ 116,5 MM
TIR Estimada	14,9%(1)
Participação – Grupo P. Octavio	36%

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

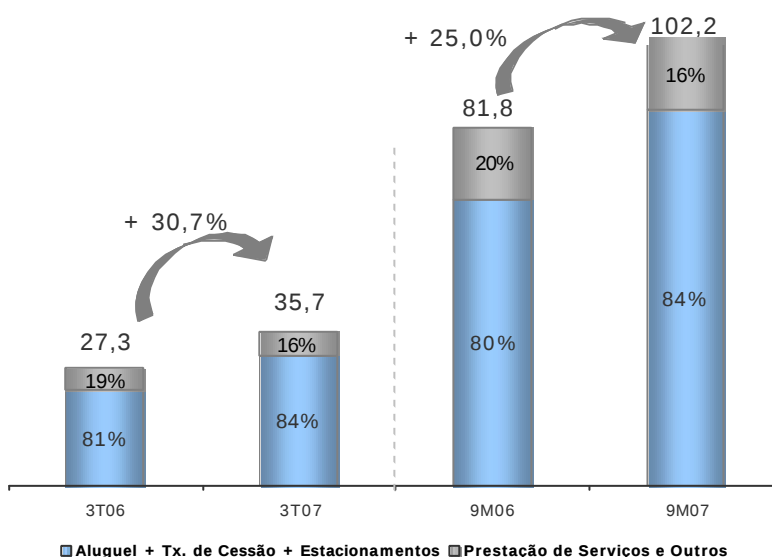
Receita bruta de aluguéis e serviços

A receita bruta de aluguéis e serviços atingiu R\$ 35,7 milhões no 3T07, incremento de 30,7% em relação ao mesmo período de 2006. No acumulado do ano, a receita bruta contabilizou R\$ 102,1 milhões, sendo 25% superior aos 9M06.

As receitas de aluguéis, estacionamento e taxa de cessão durante o 3T07 foram 35,2% superiores ao 3T06, acumulando R\$ 30,1 milhões. Nos 9M07, estas receitas totalizaram R\$ 85,7 milhões, incremento de 30,6% em relação ao mesmo período de 2007.

As receitas com prestação de serviço e outros aumentaram 11,3%, totalizando R\$ 5,6 milhões no 3T07, enquanto nos 9M07 o incremento foi equivalente a 1,9% em relação aos 9M06, contabilizando R\$ 16,4 milhões. Estas receitas são provenientes da prestação de serviços aos shoppings, tais como administração dos condomínios, dos estacionamentos e da comercialização de lojas e espaços de merchandising.

Evolução da Receita Bruta (R\$ milhões)





Parte do crescimento das receitas da Companhia advém da implementação da sua estratégia de crescimento, resultado das diversas aquisições de participação em shopping centers, conforme demonstrado a seguir:

Receita Bruta Adicional	Participação Iguatemi			Variação	Data	Receita Adicional R\$ milhões
	Jan-06	Set-06	Set-07			
Shopping Center Iguatemi Campinas	55,00%	65,00%	65,00%	10,00%	Jul/06	2.204.263
Praia de Belas Shopping Center	24,00%	27,75%	38,00%	14,00%	Ago/06	2.864.278
Shopping Center Iguatemi Rio	30,00%	30,00%	60,70%	30,70%	(1)	2.324.704
Shopping Center Iguatemi São Paulo	32,75%	32,75%	50,16%	17,41%	(2)	5.407.728
Shopping Center Iguatemi Florianópolis			30,00%	30,00%	(3)	1.425.933
Shopping Center Galleria			50,00%	50,00%	Mai/07	1.141.677
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre	32,20%	32,20%	36,00%	3,80%	Jun/07	604.608
Total						15.973.290

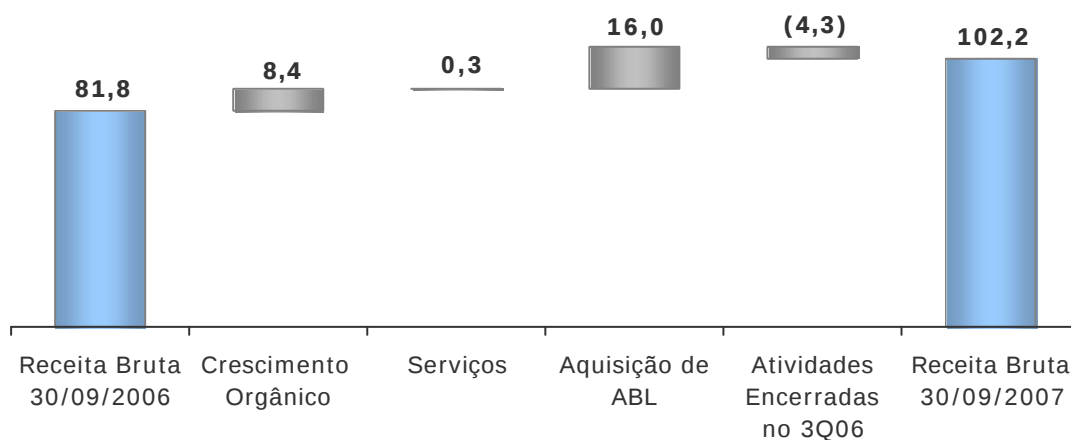
(1) Aquisição de 27,70% em Abr/07 e 3,00% em Jun/07

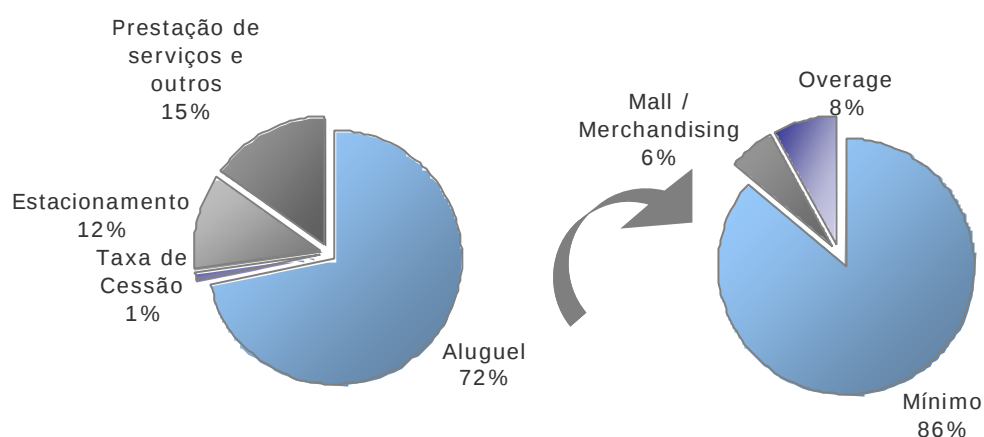
(2) Aquisição de 5,45% em Nov/06, 0,80% em Mar/07 e 11,00% em Ago/07

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

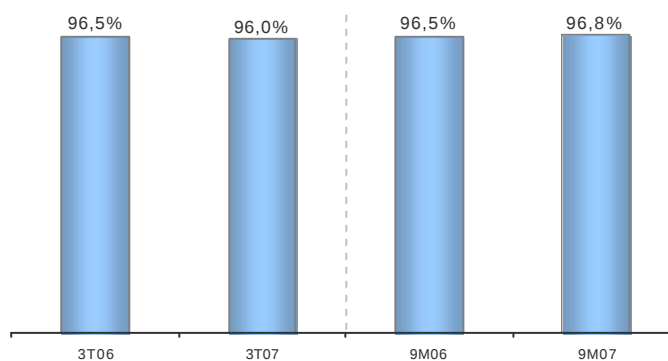
O crescimento orgânico da receita dos shoppings também contribuiu fortemente para o aumento da receita bruta consolidada da Iguatemi. Entre janeiro e setembro deste ano, o crescimento orgânico das receitas contribuiu com R\$ 8,4 milhões, representando crescimento de 10,3% sobre igual período do ano anterior.

Receita Bruta Consolidada – 9M07 – R\$ milhões



**Breakdown da Receita Bruta – 9M07**

No 3T07, a taxa de ocupação consolidada foi 96,0%, praticamente estável em relação ao mesmo período de 2006. A seguir o comportamento da taxa de ocupação da Iguatemi:

Comportamento da Taxa de Ocupação

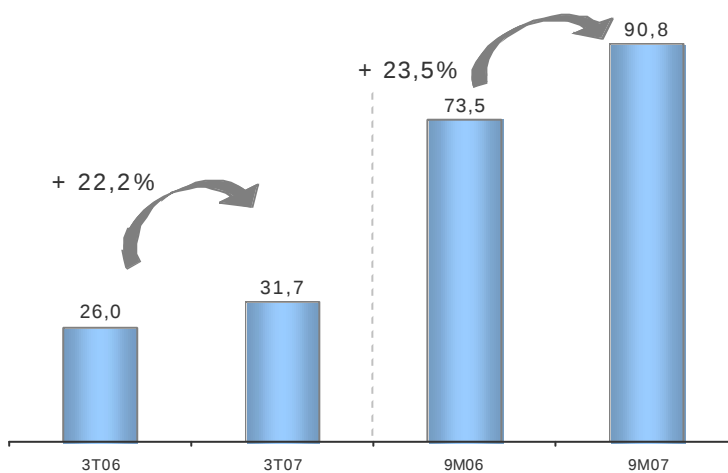
DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

As deduções, impostos e contribuições aplicáveis à receita bruta acumularam R\$ 3,9 milhões durante o trimestre, representando 11,1% da Receita Bruta do 3T07. Em 2006, esta rubrica foi positivamente afetada por créditos de PIS/Cofins não recorrentes, e por este motivo o seu impacto em 3T06 e 9M06 são reduzidos.

Receita líquida de aluguéis e serviços

A Receita Líquida atingiu R\$ 31,7 milhões no 3T07, crescimento de 22,2% em comparação ao mesmo período de 2006. Durante os nove primeiros meses do ano, a Receita Líquida acumulou R\$ 90,8 milhões, 23,5% superior aos 9M06.

Evolução da Receita Líquida (R\$ milhões)



Custo dos aluguéis e serviços / Depreciação

Os custos dos aluguéis e serviços no 3T07 totalizaram R\$ 9,8 milhões, um aumento de R\$ 0,2 milhão em relação ao 3T06, porém como percentual da Receita Líquida os custos apresentaram uma redução de 6,1 p.p., passando de 37% para 31% da Receita Líquida. A despesa com depreciação no 3T07 atingiu R\$ 5,3 milhões, representando 54,1% dos custos.

Nos 9M07, os custos dos aluguéis e serviços acumularam R\$ 30,7 milhões, representando acréscimo de R\$ 0,7 milhão em relação ao mesmo período de 2006. Em relação à receita líquida houve uma redução de 7,0 p.p. passando de 41% para 34%. A despesa com depreciação nos 9M07 atingiu R\$ 14,6 milhões, representando 47,6% dos custos.

Lucro Bruto

O lucro bruto atingiu R\$ 21,9 milhões, apresentando um significativo aumento de 34% em relação ao mesmo período de 2006. A margem bruta, no 3T07, foi de 69,0% versus 62,9% no 3T06. Nos 9M07 o lucro bruto acumulou R\$ 60,0 milhões, incremento de 38,1% em comparação ao mesmo período de 2006. A margem bruta nos nove meses do ano foi de 66,2%, 7,0 p.p. superior aos 9M06. O substancial aumento do lucro bruto é resultado dos itens mencionados anteriormente.

Despesas administrativas

As despesas administrativas no 3T07 contabilizaram R\$ 5,1 milhões, um acréscimo de 3,9% em relação ao mesmo período de 2006. Em relação à Receita Líquida a redução foi de 2,9 p.p., passando de 19,1% para 16,2% neste trimestre.

Nos 9M07 as despesas administrativas tiveram um decréscimo de R\$ 0,4 milhão em relação ao mesmo período do ano anterior, passando de R\$ 14,3 milhões nos 9M06 para R\$ 13,9 milhões no mesmo período deste ano. Economias de escala e maior eficiência operacional justificam a redução de despesas em termos reais.

Resultado financeiro líquido

O resultado financeiro líquido no 3T07 foi positivo em R\$ 4,5 milhões, quando comparado a despesas de R\$ 3,7 milhões no 3T06. Nos 9M07 obtivemos receita de R\$ 21,4 milhões contra uma despesa de R\$ 8,3 milhões no mesmo período de 2006.

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

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)	3T07	3T06	9M07	9M06
Total Receitas Financeiras	18.864,0	4.981,0	42.957,0	11.125,0
Total Despesas Financeiras	(14.332,0)	(8.679,0)	(21.570,0)	(19.457,0)
Despesa Financeira Líquida	4.532,0	(3.698,0)	21.387,0	(8.332,0)

Resultado operacional

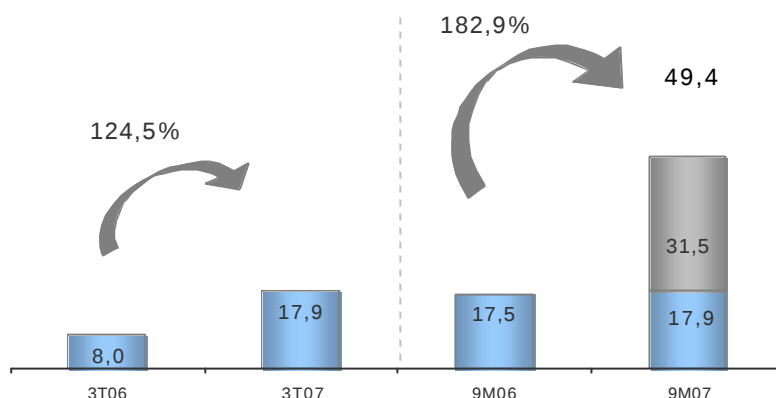
O lucro operacional atingiu R\$ 19,4 milhões no 3T07, 101% superior ao registrado no 3T06. A margem operacional, como consequência dos resultados explicados acima, saltou de 37,3% para 61,2% da Receita Líquida, apresentando incremento de 23,9 p.p.. Nos nove primeiros meses de 2007 o resultado operacional acumulou R\$ 66 milhões, um acréscimo de R\$ 44,6 milhões. A margem operacional no 9M07 foi de 72,7% versus 29,2% no mesmo período de 2006, um incremento de 43,5 p.p..

Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)

No 3T07, imposto de renda e contribuição social somaram R\$ 2,8 milhões e no acumulado do ano R\$ 7,8 milhões. A amortização de R\$1,7MM referente ao ágio gerado nas aquisições das empresas SISP Participações S.A. (mencionado na seção aquisições) e da sociedade Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda, além da declaração de juros sobre capital próprio no valor de R\$15MM contribuem para esta diminuição na alíquota efetiva de Imposto de Renda.

Lucro líquido / Lucro Líquido Ajustado

Como resultado dos itens explicados, o lucro líquido no 3T07 atingiu R\$ 16,2 milhões, um crescimento de 103,5% sobre o 3T06. Entretanto, quando ajustado pela amortização de ágio gerada por aquisição de participações, o Lucro Líquido Ajustado para o trimestre chega a R\$ 17,8 milhões, representando crescimento de 124,5% sobre 2T07. Nos 9M07, o lucro líquido ajustado totalizou R\$ 49,4 milhões, um incremento de R\$ 31,9 milhões em relação ao mesmo período de 2006.

**Evolução do Lucro Líquido (R\$ milhões)**

■ Lucro Líquido do Período ■ Gastos não recorrentes com IPO no 1T07

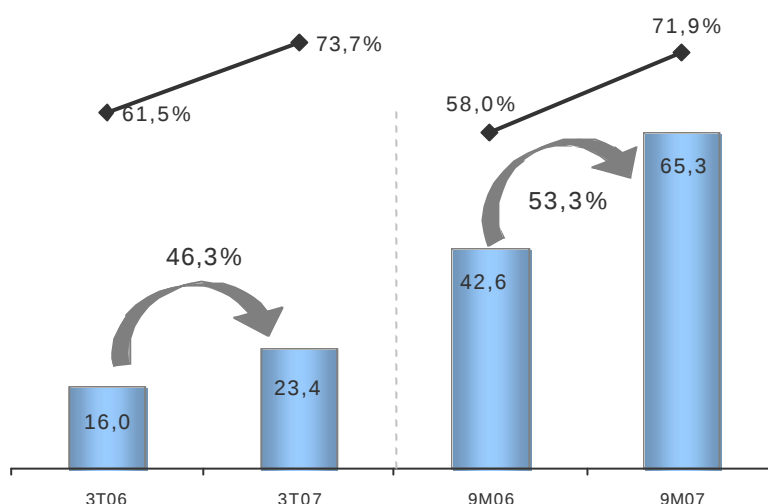
(1) Lucro Líquido do 1S07 ajustado pelas despesas não recorrentes com o IPO, líquida dos efeitos tributários.

EBITDA

O EBITDA Ajustado do 3T07 totalizou R\$ 23,4 milhões, um acréscimo de 46,5% em relação ao 3T06. A margem EBITDA Ajustada neste trimestre atingiu 73,7%, um incremento de 12,2 pontos percentuais em relação ao 3T06. No acumulado do ano, o EBITDA Ajustado atingiu R\$ 65,3 milhões, 53,3% superior ao registrado no mesmo período de 2006. A margem EBITDA Ajustada nos 9M07 alcançou 71,9%, apresentando incremento de 13,9 p.p. em relação aos 9M06.

Reconciliação do EBITDA (R\$ mil)

EBITDA	3T07	3T06	9M07	9M06
Lucro Operacional	18.294	9.672	64.649	21.470
(+) Depreciação e Amortização	7.001	4.503	16.752	13.437
(+) Despesas financeiras, líquidas	14.947	9.970	23.673	22.026
(-) Receitas financeiras, líquidas	(17.733)	(4.981)	(41.570)	(11.125)
(+) Ganho / (Perda) no aumento de participação	(261)	-	418	-
EBITDA	22.248	19.164	63.922	45.808
Debêntures Esplanada	1.131	-	1.387	-
(-) Não recorrente	-	(3.203)	-	(3.203)
EBITDA Ajustado	23.379	15.961	65.309	42.605
Margem EBITDA Ajustada	73,7 %	61,5 %	71,9 %	58,0 %

**Evolução do EBITDA (R\$ mil)**

Caso todas as aquisições implementadas ao longo do ano, fossem refletidas desde 1/jan/07, o EBITDA Pro-forma para 3T07 seria de **R\$ 25,1 milhões** e para 9M07 totalizaria **R\$ 75,0 milhões**.

A Administração da Iguatemi estima que o portfólio atual de propriedades, sem considerar qualquer adição de ABL futura, já contribuiria com **Receita Líquida de R\$ 181 milhões** e **EBITDA de R\$ 131 milhões para o ano de 2008**.

ENDIVIDAMENTO

A dívida bruta em 30 de setembro de 2007 totalizou 342,9 milhões, enquanto em 31 de junho de 2007 estava em R\$ 310,3 milhões. O aumento do endividamento se deve principalmente a contas a pagar por aquisição de participações em Shopping.

Em junho de 2007, a Iguatemi concluiu a primeira emissão de debêntures não conversíveis em ações, no montante de R\$ 200,0 milhões, com prazo de 7 anos e remuneração de 104,5% do CDI. As debêntures receberam da Standard & Poor's classificação de crédito BrAA-, e a classificação se estende também à Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

A emissão das debêntures proporcionou um alongamento significativo na dívida, sendo que em 30 de junho de 2007 os compromissos de longo prazo representavam 96% da dívida bruta.

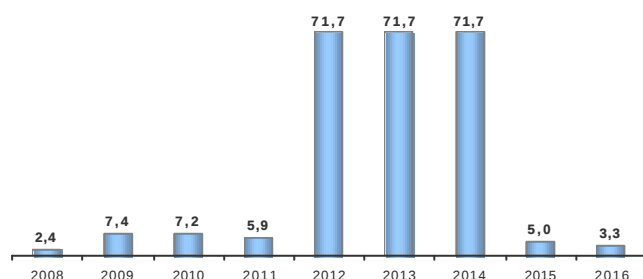
Considerando as disponibilidades (caixa e equivalentes) em 30 de setembro de 2007, a Iguatemi encerrou o trimestre com um caixa líquido de R\$ 194,1 milhões.



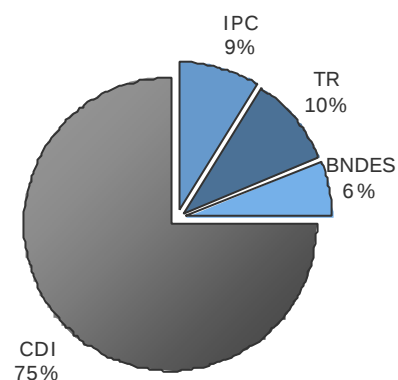
Endividamento (R\$ milhares)	30-Jun-07	30-Set-07	Variação R\$	Variação %
Financiamentos de curto prazo	9.849,0	15.791,0	5.942,0	60,3%
Contas a pagar por aquisição de participações		32.970,0	32.970,0	
(-) Repasses a receber	(1.226,0)	(1.366,0)	(140,0)	11,4%
Total de Curto Prazo	8.623,0	47.395,0	38.772,0	449,6%
Contas a pagar por aquisição de participações	20.308,0	31.250,0	10.942,0	53,9%
Debêntures	201.790,0	200.000,0	(1.790,0)	-0,9%
Débitos com partes relacionadas	30.269,0	31.165,0	896,0	3,0%
Financiamentos de longo prazo	49.925,0	46.335,0	(3.590,0)	-7,2%
(-) Repasses a receber	(569,0)	(7.190,0)	(6.621,0)	1.163,6%
Longo Prazo	301.723,0	301.560,0	(163,0)	-0,1%
Dívida Total	310.346,0	348.995,0	38.609,0	12,4%
(-) Disponibilidades	620.973,0	543.063,0	(77.910,0)	-12,5%
Dívida Líquida	(310.627,0)	(194.108,0)	116.519,0	-37,5%

O gráfico a seguir resume o cronograma, em 30 de junho de 2007, de desembolsos para pagamento dos financiamentos de longo prazo:

Cronograma de Desembolso (R\$ milhões)



Breakdown da Dívida (R\$)



MERCADO DE CAPITAIS

As ações da Iguatemi foram negociadas em todos os pregões da Bovespa durante o 3T07, registrando 5.137 operações que envolveram 9,3 milhões de títulos em um volume médio diário negociado de R\$ 4,4 milhões.

IGTA 3 - período 30/03/2007 a 09/11/2007

Total de Ações ON	60.964.160
Free-float	30%
Preço de Fechamento - R\$ / ação	29,15
Preço máximo no período R\$ / ação	38,80
Preço mínimo no período - R\$ / ação	26,14
Valor de Mercado (1) - R\$ bilhão	1.777

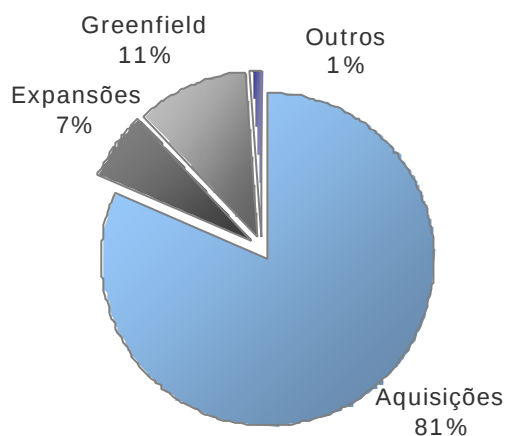
INVESTIMENTOS

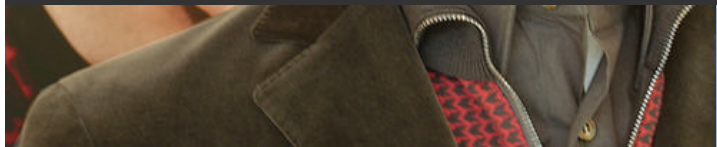
A tabela a seguir demonstra os investimentos realizados durante o ano de 2007:

R\$ Milhões	3T07	9M07
Investimentos	169,9	355,3

As aquisições realizadas pela Iguatemi no 3T07 acumularam um montante de R\$ 159,0 milhões e correspondem a: (i) 11% do Shopping Center Iguatemi São Paulo, (ii) 2,43% do Esplanada Shopping Center, (iii) 10% do Shopping Center Iguatemi Florianópolis. No acumulado do ano as aquisições totalizaram o equivalente a R\$ 289,3 milhões.

Breakdown dos Investimentos – 9M07





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 353 mil m² de ABL, sendo a sua ABL própria correspondente a 161 mil m². A Companhia participa da administração de 9 dos seus shopping centers. Adicionalmente, a Iguatemi possui três shoppings em desenvolvimento, sendo dois no Estado de São Paulo e um em Brasília, DF.

Em 2006 a Iguatemi estima que seus shopping centers foram freqüentados em média por mais de 10 milhões de clientes mensalmente. O faturamento conjunto das lojas dos shopping centers em que a Companhia participa e/ou administra totalizou aproximadamente R\$ 3,6 bilhões em 2006, o que representou cerca de 8% do faturamento total do setor de shopping centers no Brasil, segundo a ABRASCE.

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

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

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS**

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (R\$ mil)						
	3T07	3T06	9M07	9M06	3T07 / 3T06	9M07 / 9M06
RECEITA BRUTA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS	35,669.0	27,284.0	102,174.0	81,769.0	31 %	25 %
Deduções, impostos e contribuições	(3,954.0)	(1,322.0)	(11,390.0)	(8,284.0)	199%	37%
RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS	31,715.0	25,962.0	90,784.0	73,485.0	22 %	24 %
Custos dos aluguéis e serviços	(9,844.0)	(9,636.0)	(30,726.0)	(29,994.0)	2%	2%
LUCRO BRUTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS	21,871.0	16,326.0	60,058.0	43,491.0	34 %	38 %
Despesas administrativas	(5,145.0)	(4,953.0)	(13,894.0)	(14,323.0)	4%	-3%
Receitas Financeiras	18,864.0	4,981.0	42,957.0	11,125.0	279%	286%
Despesas Financeiras	(14,947.0)	(8,606.0)	(23,673.0)	(20,662.0)	74%	15%
Ganho / (Perda) no aumento de participação	261.0	-	(418.0)	-		
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(1,479.0)	1,925.0	1,006.0	1,839.0	-177%	-45%
RESULTADO OPERACIONAL	19,425.0	9,673.0	66,036.0	21,470.0	101 %	208 %
Itens extraordinários	-	-	(32,452.0)	-		
Outras receitas (despesas) não operacionais	(322.0)	2,920.0	921.0	2,406.0	-111%	-62%
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	(322.0)	2,920.0	(31,531.0)	2,406.0	-111 %	-1411 %
LUCRO ANTES DA TRIBUTAÇÃO E DOS ITENS EXTRA.	19,103.0	12,593.0	34,505.0	23,876.0	52 %	45 %
Imposto de renda e contribuição social	(2,598.0)	(3,044.0)	(6,770.0)	(4,536.0)	-15%	49%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(255.0)	(1,302.0)	(1,008.0)	(1,101.0)	-80%	-8%
Participação dos minoritários	(9.0)	(265.0)	(423.0)	(782.0)	-97%	-46%
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO)	16,241.0	7,982.0	26,304.0	17,457.0	103 %	51 %
EBITDA	23,379.0	15,961.0	65,309.0	42,605.0	46 %	53 %

**BALANÇO PATRIMONIAL**

ATIVO	30/09/2007	30/06/2007	31/03/2007
CIRCULANTE	605.499,0	679.922,5	583.226,0
Disponibilidades	543.063,0	620.981,0	566.519,0
Aluguéis a receber	4.733,0	5.364,3	3.689,0
Impostos a recuperar e créditos tributários	6.734,0	5.283,0	6.914,0
Empréstimos a receber	1.366,0	1.981,0	2.152,0
Dividendos		-	503,0
Debêntures a receber	40.946,0	40.521,0	
Outros créditos	7.478,0	4.154,3	2.454,0
Despesas pagas antecipadamente	1.179,0	1.637,9	995,0
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	37.310,0	33.506,4	30.412,0
Venda a prazo de investimentos			
Impostos a recuperar e créditos tributários	6.492,0	6.487,0	6.966,0
Créditos com partes relacionadas	19.815,0	17.430,0	17.847,0
Adiantamentos para futuro aumento de capital	2,0	2,0	2,0
Empréstimos a receber	4.419,0	4.202,0	869,0
Desapropriações a receber	2.147,0	2.403,0	2.532,0
Depósitos judiciais	2.275,0	1.396,3	1.382,0
Despesas pagas antecipadamente	1.020,0	740,1	
Outros créditos	1.140,0	846,0	814,0
PERMANENTE	647.709,0	484.681,6	392.198,0
Investimentos	107.094,0	17.722,6	3.793,0
Imobilizado	532.593,0	462.773,0	388.260,0
Diferido	8.022,0	4.186,0	145,0
TOTAL DO ATIVO	1.290.518,0	1.198.110,5	1.005.836,0
PASSIVO	30/09/2007	30/06/2007	31/03/2007
CIRCULANTE	111.665,0	63.537,6	77.590,0
Financiamentos	8.125,0	13.020,0	15.687,0
Financiamentos não sujeitos à liquidação em dinheiro	362,0	349,0	375,0
Fornecedores	4.794,0	1.306,0	1.719,0
Provisão para impostos e contribuições	10.849,0	8.494,0	5.299,0
Provisão para salários e encargos trabalhistas	1.069,0	829,0	37,0
Dividendos e juros sobre o capital próprio propostos	13.850,0	-	15.000,0
Contas a pagar	42.818,0	15.236,6	15.413,0
Provisão para contingências	29.798,0	24.303,0	24.060,0
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	356.317,0	318.218,3	120.794,0
Financiamentos	46.335,0	44.114,0	44.507,0
Financiamentos não sujeitos à liquidação em dinheiro	2.267,0	2.291,0	2.336,0
Provisão para contingências	34.071,0	33.623,3	35.658,0
Débitos com partes relacionadas	31.165,0	30.269,0	30.100,0
Provisão para impostos e contribuições	7,0	1,0	302,0
Outras obrigações	42.472,0	7.920,0	7.891,0
Debêntures	200.000,0	200.000,0	
PARTICIPAÇÃO DOS MINORITÁRIOS	-	0,6	2.510,0
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	822.536,0	816.354,0	804.942,0
Capital social	312.596,0	312.596,0	312.596,0
Reserva de capital - ágio na emissão de ações	452.082,0	452.082,0	452.082,0
Reserva de reavaliação	-	-	6.145,0
Reservas de lucros	41.578,0	41.578,0	41.575,0
Lucros acumulados	16.280,0	10.098,0	(7.456,0)
TOTAL DO PASSIVO	1.290.518,0	1.198.110,5	1.005.836,0

**FLUXO DE CAIXA**

FLUXO DE CAIXA (R\$ mil)			
Consolidado	30/09/2007	30/06/2007	31/03/2007
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	26.304	10.063	(7.475)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:			
Participação dos acionistas minoritários	423	414	231
Depreciação e amortização	16.753	9.751	4.609
Resultado da venda / baixa de ativo imobilizado	24		
Variação cambial de investimento no exterior	2.103	1.488	615
Ganho no aumento de participação	418	679	
Juros, variações monetárias e cambiais sobre empréstimos, contínuências e depósitos judiciais	13.282	5.818	2.830
Provisão para contingências	6.156	(2.931)	
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.008	753	164
Dividendos recebidos			
	66.471	26.035	974
Redução (aumento) no ativo:			
Aluguéis a receber	(4.594)	7.706	(3.072)
Impostos a recuperar e créditos tributários	(3.303)	(2.116)	(3.424)
Empréstimos a receber	(1.885)	(63)	880
Outros créditos	(61.399)	(34.846)	(2.388)
Despesas antecipadas	(1.386)	(1.501)	(363)
Outros		(256)	(49)
	(72.567)	(31.076)	(8.416)
Aumento (redução) no passivo			
Fornecedores	2.559	(994)	(710)
Impostos e contribuições a pagar	(889)	(3.903)	(6.130)
Provisão para salários e encargos trabalhistas	469	347	(552)
Débitos com partes relacionadas	10.868	4.140	(1.490)
Contas a pagar	47.094	(16.971)	(2.365)
	60.101	(17.381)	(11.247)
DISPONIBILIDADES LÍQUIDAS GERADAS PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	54.005	(22.422)	(18.689)
ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS			
Aquisições de ativo permanente	(272.134)	(127.851)	(12.476)
DISPONIBILIDADES LÍQUIDAS GERADAS PELAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	(272.134)	(127.851)	(12.476)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS			
Captação (amortização) de empréstimos e financiamentos	(18.432)	(10.511)	(10.275)
Captação de recursos através da abertura de capital	548.678	548.678	548.678
Captação de recursos através da emissão de debêntures	200.000	200.000	
Dividendos pagos	(28.284)	(20.372)	
DISPONIBILIDADES LÍQUIDAS GERADAS PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	701.911	711.973	538.403
AUMENTO LÍQUIDO DAS DISPONIBILIDADES	483.782	561.700	507.238
SALDO INICIAL DAS DISPONIBILIDADES	59.281	59.281	59.281
SALDO FINAL DAS DISPONIBILIDADES	543.063	620.981	566.519

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.