



## **Receita líquida da Iguatemi cresceu 22,3% no trimestre e as vendas cresceram 18,4%.**

**São Paulo, 13 de maio 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 primeiro trimestre de 2011 (1T11). 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 1T11**

#### **Teleconferência em Português**

16 de maio de 2011  
09h00 (horário de Brasília)  
08h00 (US EST)  
Tel.: +55 (11) 2188-0155  
Senha: Iguatemi  
Replay: +55(11) 2188-0155  
Senha: Iguatemi

#### **Teleconferência em Inglês**

16 de maio de 2011  
10h00 (horário de Brasília)  
09h00 (US EST)  
Tel.: +1(412) 317-6776  
Senha: Iguatemi S.A  
Replay: +1(412) 317-0088  
Senha: 450479# - 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 1T11**

- Receita líquida de R\$ 68,9 milhões, crescimento de 22,3% em relação ao mesmo trimestre de 2010.
- Lucro líquido de R\$ 31,5 milhões, crescimento de 15,8% em relação ao mesmo trimestre de 2010.
- As vendas dos nossos shoppings subiram 18,4% comparadas ao mesmo trimestre de 2010, com crescimento de vendas mesma área de 8,1%.
- Crescimento dos aluguéis mesma de área de 7,0% e de aluguéis mesmas lojas de 7,2% em relação ao mesmo período de 2009.
- 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%.

### **Eventos subsequentes**

- Inauguração do Iguatemi Alphaville no dia 28 de abril de 2011.



## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2011 iniciou com bom desempenho do varejo e dos indicadores dos nossos shoppings. Apesar de uma base mais forte em 2010, continuamos apresentando crescimento nas vendas e aluguéis.

As vendas totais dos nossos shoppings no primeiro trimestre do ano atingiram R\$ 1.507,7 milhões, crescimento de 18,4% em relação ao mesmo período de 2010. Também continuamos reajustando nossos aluguéis acima da inflação e, como resultado tivemos aluguéis mesma área crescendo 7,0% em relação ao 1T10.

Em janeiro 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.

Em março concluímos a 2ª Emissão de Debêntures da Companhia, visando à aquisição de participações adicionais em shoppings onde já mantemos posição e também em novos empreendimentos. 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.

Neste trimestre também tivemos o aniversário de 1 ano de operação do Iguatemi Brasília. O shopping levou diversas marcas inéditas pra capital do país e é o primeiro shopping fora do eixo Rio de Janeiro – São Paulo a ter as principais marcas internacionais de luxo.

Seguindo a nossa estratégia de crescimento com greenfields, no final de abril inauguramos o Iguatemi Alphaville. O shopping, que está localizado na região com o terceiro maior PIB do estado de São Paulo, conta com 178 lojas e possui 30,2 mil m<sup>2</sup> de ABL e vai contribuir com 23,6 mil m<sup>2</sup> de ABL própria ao portfólio da Iguatemi. O shopping Iguatemi Alphaville inaugurou com 95% da área locada.

Continuamos com a comercialização do JK Iguatemi, que já conta com 70% da área locada. O shopping, que fará parte de um dos maiores complexos comerciais de São Paulo, será inaugurado em março de 2012, possibilitando que todos os lojistas, principalmente os lojistas internacionais inéditos no país, estejam aptos para iniciar as operações junto com a inauguração do shopping.

**PRINCIPAIS INDICADORES**

Indicadores de Performance	1T11	1T10	Var.
ABL Total (m <sup>2</sup> )	431.315	398.135	8,3%
ABL Própria (m <sup>2</sup> )	238.291	215.096	10,8%
ABL Total Shopping	402.235	369.055	9,0%
ABL Própria Shopping	209.211	186.016	12,5%
Total Shoppings <sup>1</sup>	12	11	9,1%
Vendas Totais (R\$ mil)	1.507.656	1.273.080	18,4%
Vendas mesmas lojas por m <sup>2</sup> (R\$ / m <sup>2</sup> ) mês	1.213,3	1.151,4	5,4%
Vendas mesma área m <sup>2</sup> (R\$ / m <sup>2</sup> ) mês	1.215	1.124	8,1%
Aluguéis mesmas lojas por m <sup>2</sup> (R\$ / m <sup>2</sup> ) mês	81,6	76,1	7,2%
Aluguéis mesma área por m <sup>2</sup> (R\$ / m <sup>2</sup> ) mês	82,3	76,9	7,0%
Custo de Ocupação como % das vendas	12,2%	12,0%	0,2 p.p.
Taxa de Ocupação	96,7%	97,2%	-0,5 p.p.
Inadimplência	3,1%	3,7%	-0,6 p.p.

<sup>1</sup> No 1T10 não está incluído o Iguatemi Brasília e no 1T11 não está incluído o Iguatemi Alphaville.

Indicadores financeiros	1T11	1T10	Var.
Receita Bruta (R\$ mil)	76.912	62.667	22,7%
Receita Líquida (R\$ mil)	68.887	56.317	22,3%
EBITDA (R\$ mil)	41.304	35.139	17,5%
Margem EBITDA	60,0%	62,4%	-2,4 p.p.
FFO (R\$ mil)	36.549	31.620	15,6%
Margem FFO	53,1%	56,1%	-3,0 p.p.
Lucro Líquido	31.493	27.205	15,8%

**PORTFOLIO IGUATEMI**

Shopping Center	Particip. Iguatemi	ABL total* (m <sup>2</sup> )	ABL Iguatemi	Qtde. Lojas	Qtde. Vagas Estacion.
Iguatemi São Paulo	50,6%	40.303	20.377	303	1.805
Market Place	100,0%	26.017	26.017	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%	19.020	8.559	75	922
Boulevard Rio de Janeiro	60,7%	26.203	15.892	193	1.344
Praia de Belas <sup>2</sup>	37,8%	28.695	10.962	185	1.266
Galleria	50,0%	23.983	11.992	140	1.996
Iguatemi Porto Alegre	36,0%	39.310	14.151	273	2.400

Iguatemi Florianópolis	30,0%	20.180	6.054	155	918
Iguatemi Caxias	8,4%	29.101	2.444	136	2.003
Esplanada	33,1%	27.663	9.168	161	1.950
Área proprietária <sup>3</sup>	100,0%	3.678	3.678	-	-
Iguatemi Brasília	64,0%	33.800	21.632	175	2.673
Iguatemi Alphaville <sup>4</sup>	78,0%	30.178	23.539	178	1.690
<b>Subtotal varejo</b>	<b>53,8%</b>	<b>432.413</b>	<b>232.750</b>	<b>2.403</b>	<b>24.945</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>56,7%</b>	<b>461.493</b>	<b>261.830</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> Área de propriedade da Iguatemi no Esplanada, detida através de subsidiária.

<sup>4</sup> Shopping inaugurado em 28 de abril de 2011 – não contemplado nos resultados do 1T11

## DESEMPENHO OPERACIONAL

Shopping Center*	Receita 1T11	NOI 1T11	Mg. %	Receita 1T10	NOI 1T10	Mg. %
Iguatemi São Paulo	31.389	28.859	91,9%	27.695	23.658	85,4%
Market Place	8.865	7.345	82,9%	8.099	7.111	87,8%
Torre I	3.210	3.207	99,9%	3.024	3.020	99,9%
Torre II	2.639	2.637	99,9%	2.491	2.434	97,7%
Iguatemi Campinas	16.057	13.733	85,5%	14.817	13.159	88,8%
Iguatemi São Carlos	1.445	980	67,8%	1.249	753	60,3%
Iguatemi Rio de Janeiro	4.806	3.515	73,2%	4.640	3.417	73,6%
Praia de Belas	7.974	6.092	76,4%	7.462	5.911	79,2%
Galleria	3.515	2.448	69,6%	2.496	1.987	79,6%
Iguatemi Porto Alegre	15.690	14.783	94,2%	14.867	13.162	88,5%
Iguatemi Florianópolis	6.110	5.573	91,2%	5.125	4.613	90,0%
Iguatemi Caxias	4.453	3.567	80,1%	4.263	3.458	81,1%
Esplanada	7.559	5.104	67,5%	7.336	6.330	86,3%
Brasília	9.718	8.685	89,4%	-	-	-
<b>Total</b>	<b>123.429</b>	<b>106.529</b>	<b>86,3%</b>	<b>103.564</b>	<b>89.013</b>	<b>85,9%</b>

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

No primeiro trimestre do ano, as vendas totais dos nossos shoppings cresceram 18,4%, impactadas pela entrada do Iguatemi Brasília e pelo bom desempenho dos indicadores de vendas mesma área e vendas mesmas lojas.

As vendas mesma área cresceram 8,1%, vendas beneficiadas pela mudança de mix.

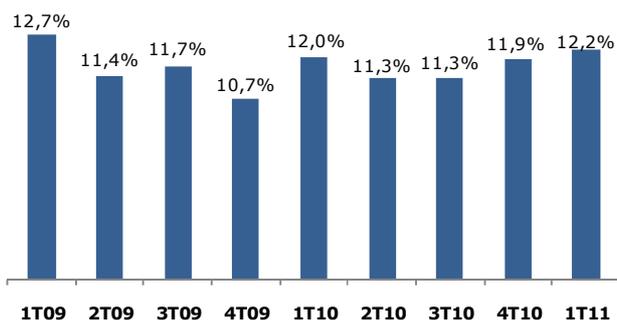
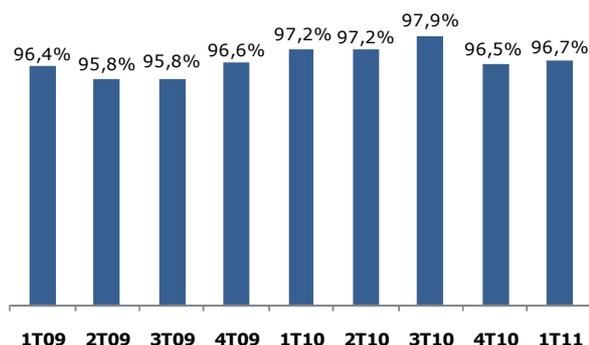
Os aluguéis mesma área cresceram 7,0%, beneficiados pelo leasing spread de 2010.

O crescimento de vendas foi evidenciado em todos os segmentos, com destaque para calçados e artigos de couro, serviços e entretenimento.

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

Os shoppings que tiveram o maior crescimento de aluguéis mesma área no trimestre foram Market Place, Iguatemi Florianópolis e Iguatemi Porto Alegre.

O custo de ocupação no primeiro trimestre do ano foi de 12,2%, 0,2 ponto percentual acima do 1T10.

**Custo de ocupação****Taxa de ocupação**

A taxa de ocupação no trimestre foi de 96,7%, queda de 0,5 ponto percentual em relação ao mesmo trimestre de 2010 e 0,2 ponto percentual acima do 4T10.

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

**DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO**

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (R\$ mil)				A.V.	
R\$ mil	1T11	1T10	Var.	1T11	1T10
<b>Receita Bruta</b>	<b>76.912</b>	<b>62.667</b>	<b>22,7%</b>	<b>111,6%</b>	<b>111,3%</b>
Deduções, impostos e contribuições	(8.025)	(6.350)	26,4%	-11,6%	-11,3%
<b>Receita Líquida</b>	<b>68.887</b>	<b>56.317</b>	<b>22,3%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Custos dos aluguéis e serviços	(18.456)	(13.116)	40,7%	-26,8%	-23,3%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>50.431</b>	<b>43.201</b>	<b>16,7%</b>	<b>73,2%</b>	<b>76,7%</b>
Despesas administrativas	(14.688)	(12.655)	16,1%	-21,3%	-22,5%
Outras receitas operacionais líquidas	509	189	169,3%	0,7%	0,3%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>36.252</b>	<b>30.735</b>	<b>18,0%</b>	<b>52,6%</b>	<b>54,6%</b>
Receitas Financeiras	18.925	14.983	26,3%	27,5%	26,6%
Despesas Financeiras	(14.134)	(9.019)	56,7%	-20,5%	-16,0%
<b>Lucro antes da trib. e dos itens extras</b>	<b>41.043</b>	<b>36.699</b>	<b>11,8%</b>	<b>59,6%</b>	<b>65,2%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(9.546)	(9.483)	0,7%	-13,9%	-16,8%
Participação dos minoritários	(9)	(11)	-18,2%	0,0%	0,0%
<b>Lucro líquido</b>	<b>31.488</b>	<b>27.205</b>	<b>15,7%</b>	<b>45,7%</b>	<b>48,3%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>41.299</b>	<b>35.138</b>	<b>17,5%</b>	<b>60,0%</b>	<b>62,4%</b>
<b>FFO</b>	<b>36.544</b>	<b>31.619</b>	<b>15,6%</b>	<b>53,0%</b>	<b>56,1%</b>

**RECEITA BRUTA**

A receita bruta da Iguatemi no primeiro trimestre de 2011 foi de R\$ 76,9 milhões, crescimento de 22,7% em relação ao mesmo período de 2010.

Receita Bruta	1T11	1T10	%
Aluguel	54.808	46.958	16,7%
Taxa de Administração	5.623	3.527	59,4%
Estacionamento	12.375	9.523	29,9%
Outros	4.106	2.659	54,4%
<b>Total</b>	<b>76.912</b>	<b>62.667</b>	<b>22,7%</b>

A receita de aluguel no 1T11, composta por aluguel mínimo (incluindo linearização), aluguel percentual e locações temporárias teve crescimento de 16,7% em relação ao 1T10 e representou 71,3% da receita bruta total.



Receita de Aluguel	1T11	1T10	%
Aluguel Mínimo	47.726	41.471	15,1%
Aluguel Percentual	2.894	2.441	18,6%
Loações Temporárias	4.188	3.046	37,5%
<b>Total</b>	<b>54.808</b>	<b>46.958</b>	<b>16,7%</b>

O crescimento da receita de aluguel é explicado principalmente por:

- Início da operação do Iguatemi Brasília que foi inaugurado em 30 de março de 2010;
- 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 mesmas lojas de 7,2%;
- Aumento do aluguel percentual em 18,6% em função do crescimento das vendas. A entrada do Iguatemi Brasília, além do crescimento nos shoppings Iguatemi São Paulo, Iguatemi Porto Alegre e Iguatemi Florianópolis foram os principais responsáveis pelo aumento do aluguel percentual;
- Crescimento das locações temporárias (quiosques e mídia) em 37,5%, com destaque para os shoppings Iguatemi Brasília, Iguatemi Campinas e Iguatemi Florianópolis.

A receita de estacionamento cresceu 29,9%, 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 59,4% em relação ao primeiro trimestre de 2010, 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 1T11 as deduções e impostos somaram R\$ 8,0 milhões, correspondendo a 11,6% da Receita Líquida.

### **RECEITA LÍQUIDA**

A receita líquida no primeiro trimestre de 2011 foi de R\$ 68,9 milhões, crescimento de 22,3% sobre o mesmo trimestre de 2010.

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

(R\$ mil)	Custo 1T11	Despesa 1T11	Total 1T11	Custo 1T10	Despesa 1T10	Total 1T10	% Acum.
Depreciação e Amortização	4.089	967	5.056	3.116	1.298	4.414	14,6%
Pessoal	4.003	7.114	11.117	3.153	4.933	8.086	37,5%
Serviços de terceiros	1.535	5.712	7.247	681	3.443	4.124	75,7%
Estacionamento	5.148	0	5.148	3.302	-	3.302	55,9%
Fundo de promoção	1.347	0	1.347	1.219	-	1.219	10,5%
Outros	2.334	895	3.229	1.645	2.981	4.626	-30,2%
<b>Total</b>	<b>18.456</b>	<b>14.688</b>	<b>33.144</b>	<b>13.116</b>	<b>12.655</b>	<b>25.771</b>	<b>28,6%</b>

\*Os custos e despesas foram impactados pela adoção do IFRS que mudou a contabilização da depreciação.

Os custos e despesas somaram R\$ 33,1 milhões no primeiro trimestre de 2011, aumento de 28,6% em comparação com o mesmo período de 2010.

A variação total é explicada pelos seguintes itens:

- Aumento de 14,5% de depreciação e amortização, principalmente em função da inauguração do Iguatemi Brasília;
- Aumento de pessoal de 37,5%, principalmente em função do aumento do quadro de funcionários e dissídio;
- Aumento de serviços de terceiros em função de gastos não recorrente com advogados (Processo com a Nossa Caixa Nosso Banco - NCNB)<sup>1</sup> e consultoria estratégica. Os gastos não recorrentes somaram R\$ 3,5 milhões.
- Aumento em estacionamento decorrente principalmente da inauguração do Shopping Iguatemi Brasília e pelo início da cobrança de estacionamento no Shopping Galleria;
- A diminuição da linha de outros se deve principalmente aos menores gastos com despesas pré-operacionais neste trimestre.

As despesas pré-operacionais do trimestre totalizaram R\$ 0,5 milhão, ante despesa de R\$ 2,2 milhões no 1T10. Teremos gastos pré-operacionais, principalmente em função da inauguração do Iguatemi Alphaville, que serão contabilizados no 2T11.

<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.



## RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro líquido da Iguatemi no 1T11 foi de R\$ 4,8 milhões, 19,7% menor que o resultado financeiro do primeiro trimestre de 2010. O resultado financeiro positivo é decorrente da confortável posição de caixa da Companhia.

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	1T11	1T10	Var
Receitas Financeiras	18.925	14.983	26,3%
Despesas Financeiras	(14.134)	(9.019)	56,7%
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>4.791</b>	<b>5.964</b>	<b>-19,7%</b>

## OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras receitas operacionais líquidas totalizaram R\$ 0,5 milhão no primeiro trimestre de 2011, crescimento de 166,7% em relação ao 1T10, principalmente em função da revenda de pontos comerciais.

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

As despesas com imposto de renda e contribuição social no primeiro trimestre de 2011 foram de R\$ 9,5 milhões, resultando em taxa efetiva de imposto de 23,3%.

## LUCRO LÍQUIDO E FFO

O lucro líquido da Iguatemi no primeiro trimestre de 2011 foi de R\$ 31,5 milhões, crescimento de 15,7% em relação ao mesmo período de 2010. A margem líquida foi de 45,7%.

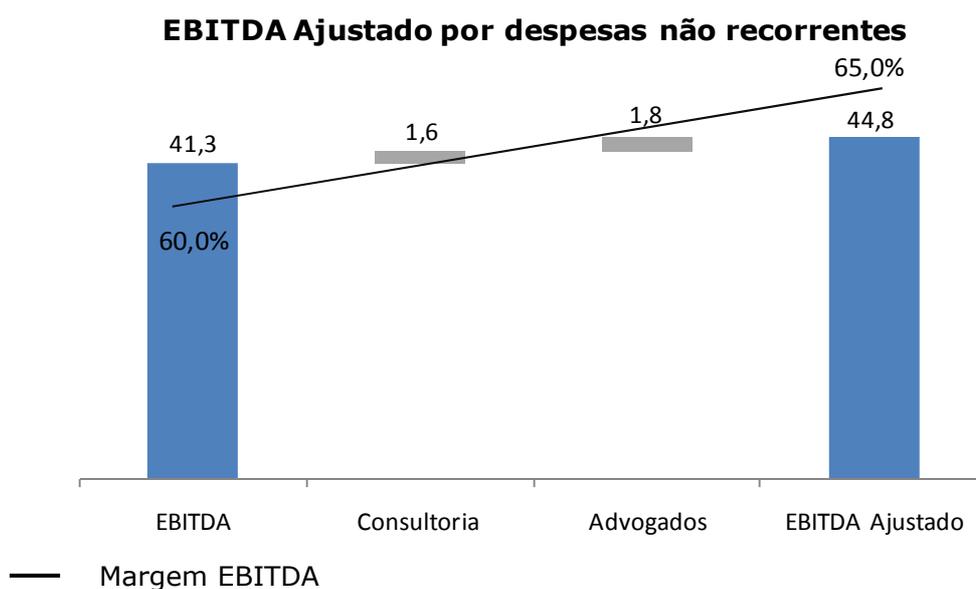
O FFO no 1T11 foi de R\$ 33,5 milhões, crescimento de 15,6% em relação ao 1T10.

**EBITDA**

Em R\$ mil	1T11	1T10	Var. %
<b>Receita líquida</b>	<b>68.887</b>	<b>56.317</b>	<b>22,3%</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>31.488</b>	<b>27.205</b>	<b>15,7%</b>
(+) Imposto de renda e contribuição social	9.546	9.483	0,7%
(+) Depreciação e Amortização	5.056	4.414	14,6%
(+) Despesas financeiras	14.134	9.019	56,7%
(-) Receitas financeiras	(18.925)	(14.983)	26,3%
<b>EBITDA</b>	<b>41.299</b>	<b>35.138</b>	<b>17,5%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>60,0%</b>	<b>62,4%</b>	<b>-2,4p.p.</b>

O EBITDA da Iguatemi no primeiro trimestre de 2011 foi de R\$ 41,3 milhões, 17,5% maior que o EBITDA do mesmo período de 2010. A Margem EBITDA foi de 60,0%.

O EBITDA do primeiro trimestre foi impactado por despesas não recorrentes: (i) pagamento de advogados do processo da NCNB (conforme explicado em custos e despesas) e por (ii) projeto de consultoria estratégica. Sem essas despesas (R\$ 3,5 milhões) o EBITDA do 1T11 seria de R\$ 44,8 milhões, com margem de 65,0%.



**ENDIVIDAMENTO**

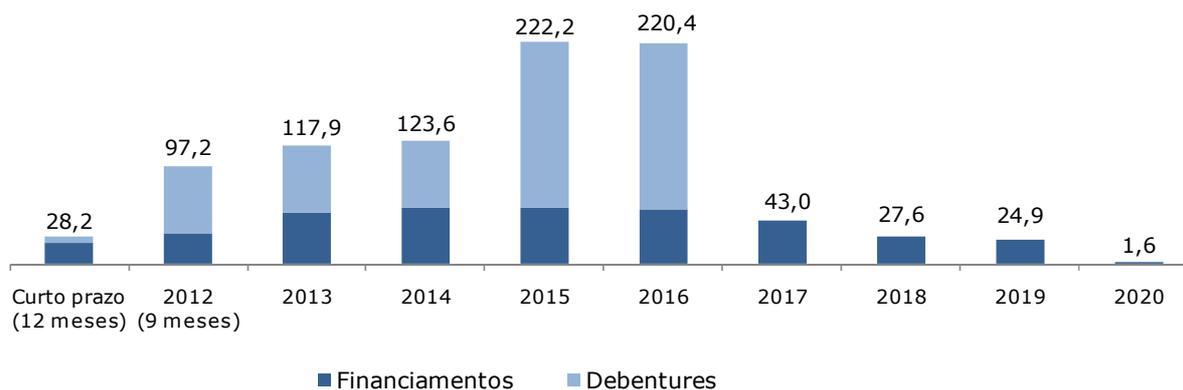
O endividamento bruto da Iguatemi encerrou 31 de março de 2011 no montante de R\$ 906,6 milhões, em comparação a R\$ 498,4 milhões em 31 de dezembro de 2010, crescimento principalmente em função da 2ª Emissão de Debêntures da Companhia, no valor de R\$ 330 milhões.

A posição de caixa no final do primeiro trimestre era de R\$ 1.004,3 milhões, resultando em uma posição de caixa líquido de R\$ 97,7 milhões.

O prazo médio da nossa dívida é de 3,7 anos, com custo médio de 104,1% do CDI.

	Moeda	Encargos	Vencimento	1T11	4T10
Financiamento não sujeito a liquidação em dinheiro	R\$	IGP-DI	Amortizável mensalmente contra parte do aluguel pelo uso do imóvel	1.936	2.001
BNDES	R\$	TJLP + 4,40% a.a.	Maio/2011	377	943
BNDES	R\$	TJLP + 2,85 a.a.	Fevereiro / 2012	3.988	4.618
BNDES	R\$	TJLP + 3,45% a.a.	Junho / 2017	89.779	80.052
BNDES	R\$	TJLP + 3,82% a.a.	Outubro/ 2017	27.687	20.014
BNDES	R\$	4,50% a.a.	Julho/2017	1.905	742
BNDES	R\$	5,50% a.a.	Julho/2017	2.252	130
Santander	R\$	99% do CDI	Agosto / 2016	4.209	4.394
Santander	R\$	TR + 9,52% a.a.	Agosto / 2016	12.847	13.406
Santander	R\$	TR + 9,51% a.a.	Outubro / 2016	11.138	11.604
Santander	R\$	TR + 12,0% a.a.	Janeiro / 2019	90.028	89.989
Bradesco	R\$	TR + 10,5% a.a.	Setembro / 2019	83.588	69.263
Itaú	R\$	TR + 10,0% a.a.	Março/2020	39.773	-
Debêntures 1ª Emissão	R\$	110% do CDI	Dezembro / 2014	207.160	201.235
Debêntures 2ª Emissão	R\$	CDI + 1,35%	Março/2016	329.902	-
<i>Curto prazo</i>				28.239	22.753
<i>Longo prazo</i>				878.330	475.638
<b>Dívida total</b>				<b>(906.569)</b>	<b>(498.391)</b>
<i>Disponibilidades</i>				1.004.289	628.246
<b>Caixa líquido</b>				<b>97.720</b>	<b>129.855</b>

### Cronograma de amortização da dívida

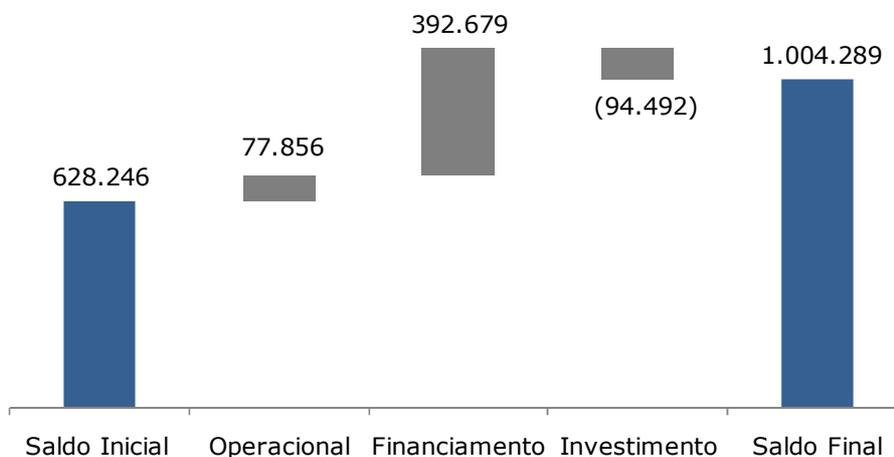


### FLUXO DE CAIXA

O caixa da Iguatemi aumentou de R\$ 376,0 milhões no primeiro trimestre de 2010, em relação a 31 de dezembro de 2010. Dentre as principais variações destacamos:

- Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais de R\$ 77,9 milhões, sendo R\$ 57,6 milhões gerados nas operações da Companhia e R\$ 20,3 milhões nas variações dos ativos e passivos;
- Investimento de R\$ 94,5 milhões, gastos principalmente com nossos projetos greenfields e expansões;
- Aumento de R\$ 392,7 milhões em atividades de financiamento, principalmente pela entrada de caixa de R\$ 330 milhões da 2ª Emissão de Debêntures da Companhia.

### Fluxo de Caixa 1T11



### INVESTIMENTOS PARA GREENFIELDS

No primeiro trimestre de 2011 foram investidos\* R\$ 33,7 milhões nos projetos greenfields da Iguatemi, conforme quadro abaixo. Nossa expectativa é de investir R\$ 156,8 milhões nos projetos em 2011.

Shopping Center	Realizado até 4T10	1T 2011	9M 2011	2012	Após 2012	Total Greenfields
<b>JK</b>	77,6	8,0	59,3	7,5	7,5 <sup>1</sup>	160,0
<b>Alphaville</b>	119,1	25,7	35,9	0,0	0,0	180,7
<b>Brasília</b>	116,5	0,0	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>	57,0	0,0	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>373,6</b>	<b>33,7</b>	<b>156,8</b>	<b>303,7</b>	<b>270,8</b>	<b>1.138,5</b>

\*O capex divulgado está líquido de luvas

<sup>1</sup> Desembolso de caixa das contrapartidas viárias

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

### GREENFIELDS

#### Iguatemi Alphaville

Dia 28 de abril de 2011 inauguramos o Iguatemi Alphaville. O shopping inaugurado é um grande espaço de convivência que reúne lazer, compras, entretenimento, cultura, gastronomia e serviços seguindo os critérios mais recentes de sustentabilidade empresarial e seguindo o padrão Iguatemi de excelência.

O shopping está localizado na entrada de Alphaville, condomínio de alto padrão pertencente à cidade de Barueri, que possui o 3º maior PIB do estado de SP, e o 9º maior PIB do Brasil.

A Iguatemi possui 78% do empreendimento e é a administradora do shopping. O investimento total do projeto, líquido de luvas, foi de R\$ 180,8 milhões e o resultado operacional esperado para o primeiro ano de operação é de R\$ 24,3 milhões, e a taxa interna de retorno (TIR) real e desalavancada estimada é de 18,0%.

O shopping possui 30,2 mil m<sup>2</sup> de ABL total com 178 lojas e inaugurou com 95% comercializado.



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).

### JK Iguatemi



Estrutura do shopping concluída. Revestimento da fachada em andamento e execução dos divisores de lojas. O shopping conta com 70% da ABL comercializada.

### Iguatemi Ribeirão



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

### Iguatemi Jundiaí



Projeto em aprovação 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.

	JK	Ribeirão	Jundiaí	SJRP	Votorantim
<b>Inauguração</b>	Mar/12	2012	2013	2014	Fase 1 – set/13 Fase 2 – set/18
<b>ABL (m<sup>2</sup>)</b>	35.246	32.500	30.000	34.600	Fase 1 – 43.853 Fase 2 – 13.747
<b>Investimento total orçado</b>	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\$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\$94,6	R\$37,95	R\$53,33	R\$52,02	Fase 1 – R\$76,77 Fase 2 – R\$96,38
<b>% Iguatemi</b>	50%	88%	79%	88%	100%
<b>TIR<sup>1</sup> estimada</b>	20,5%	15,8%	21,5%	22,2%	Fase 1 – 15,2% Fase 2 – 29,0%
<b>Outros sócios</b>	50%	12%	21%	12%	-

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

## EXPANSÕES NOS SHOPPING CENTERS

A Iguatemi possui duas 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.

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.

**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.

	Praia de Belas	Galleria
<b>Inauguração</b>	Dez/11 (2ª fase)	Abr/12
<b>ABL total (m<sup>2</sup>)</b>	17.624 (total)	8.198
<b>Investimento total</b>	R\$ 62,8 MM (total)	R\$ 30,4 MM
<b>% Iguatemi</b>	37,6%	50,0%

### MERCADO DE CAPITAIS

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

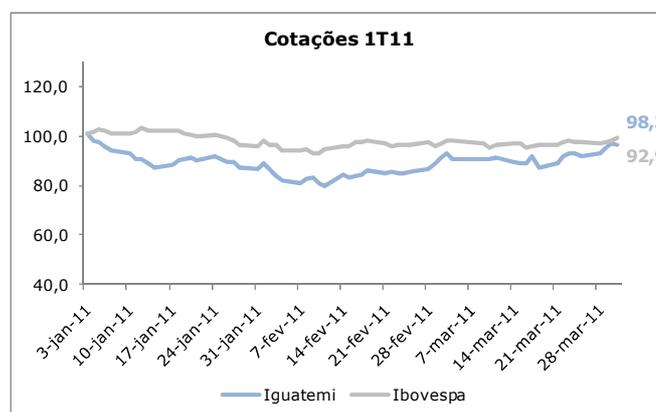
Nossos principais acionistas, bem como o free float da Companhia estão descritos no quadro abaixo.

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	106	0,1%
Outros	19.890	25,2%
<b>Total</b>	<b>79.255</b>	<b>100,0%</b>

A ação da Iguatemi fechou o primeiro trimestre de 2011 cotada a R\$ 39,60, desvalorização de 3,9% no trimestre e valorização de 35,7% nos últimos doze meses.

#### IGTA – 1T11

Preço Final	39,60
Maior Preço	42,68
Menor Preço	32,82
Valorização no 1T11	-3,9%
Valorização em 1 ano	35,7%
Número de Ações (mil)	79.255.489
Market Cap	3.138.552.154
Média diária de Liquidez	5.862.099





## 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 março de 2011, a Iguatemi possuía 210 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.

## 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

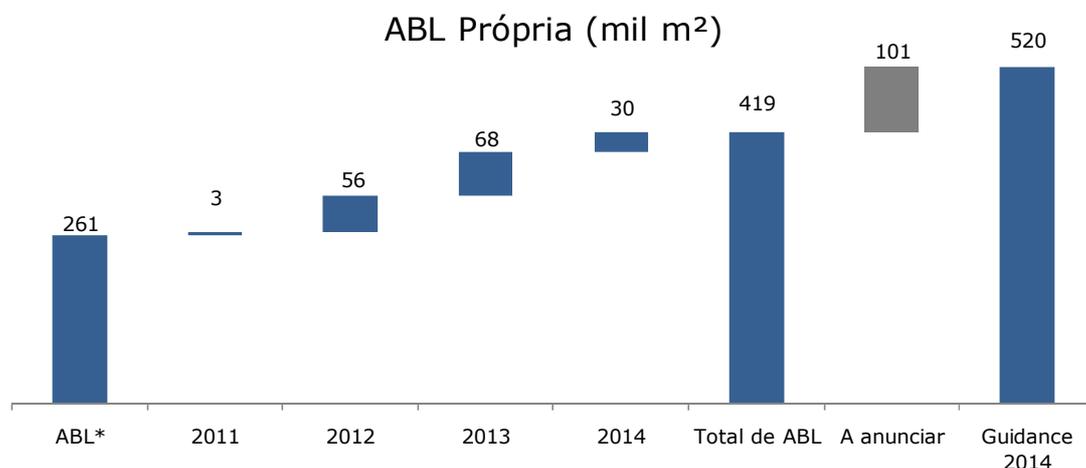
predominantemente das classes A e B, menos suscetíveis às crises e mais exigentes em termos de qualidade dos produtos e serviços oferecidos.

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 cinco projetos greenfields anunciados e as três expansões em andamento, já temos 419 mil m<sup>2</sup> de ABL. Nosso guidance de ABL é atingir 520 mil m<sup>2</sup> de ABL própria em 2014.



\* Inclui Iguatemi Alphaville inaugurado em abril de 2011

### 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 13 shopping centers, que totalizam 461,5 mil m<sup>2</sup> de ABL, sendo a sua ABL própria correspondente a 260,9 mil m<sup>2</sup>.

A Companhia participa da administração de 11 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**  
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 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO****2 – BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO****3 – FLUXO DE CAIXA**

**1 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO**

<b>DRE Consolidado</b>	<b>1T11</b>	<b>1T10</b>	<b>Varição</b>
<b>Receita Bruta</b>	<b>76.912</b>	<b>62.667</b>	<b>22,7%</b>
Deduções, impostos e contribuições	(8.025)	(6.350)	26,4%
<b>Receita Líquida</b>	<b>68.887</b>	<b>56.317</b>	<b>22,3%</b>
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	(18.456)	(13.116)	40,2%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>50.431</b>	<b>43.201</b>	<b>16,9%</b>
Despesas/Receitas Operacionais	(14.179)	(12.466)	14,2%
Despesas Gerais e Administrativas	(14.688)	(12.655)	16,5%
Outras Receitas Operacionais	2.396	1.221	96,2%
Outras Despesas Operacionais	(1.887)	(1.032)	82,8%
<b>Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos</b>	<b>36.252</b>	<b>30.735</b>	<b>18,0%</b>
Resultado Financeiro	4.791	5.964	-19,7%
Receitas Financeiras	18.925	14.983	26,3%
Despesas Financeiras	(14.134)	(9.019)	56,7%
<b>Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro</b>	<b>41.043</b>	<b>36.699</b>	<b>11,8%</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	(9.546)	(9.483)	0,7%
Corrente	(8.970)	(8.802)	1,9%
Diferido	(576)	(681)	-15,4%
<b>Lucro/Prejuízo do Período</b>	<b>31.497</b>	<b>27.216</b>	<b>15,7%</b>
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	31.488	27.205	15,7%
Atribuído a Sócios Não Controladores	9	11	-18,2%

**2 – BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO**

<b>ATIVO (R\$ mil)</b>	<b>31/03/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>Variação</b>
<b>Ativo Circulante</b>	<b>1.090.149</b>	<b>723.472</b>	<b>50,7%</b>
Disponibilidades	1.004.289	628.246	59,9%
Contas a Receber	66.611	70.319	-5,3%
Tributos a Recuperar	12.883	13.589	-5,2%
Despesas Antecipadas	2.129	651	227,0%
Outros Ativos Circulantes	4.237	10.667	-60,3%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>1.660.942</b>	<b>1.570.859</b>	<b>5,7%</b>
<b>Ativo Realizável a Longo Prazo</b>	<b>46.588</b>	<b>50.280</b>	<b>-7,3%</b>
Contas a Receber	20.552	20.781	-1,1%
Tributos Diferidos	8.578	8.822	-2,8%
Créditos com Partes Relacionadas	12.489	15.603	-20,0%
Outros Ativos Não Circulantes	4.969	5.074	-2,1%
<b>Investimentos</b>	<b>1.496.669</b>	<b>1.400.897</b>	<b>6,8%</b>
<b>Imobilizado</b>	<b>10.821</b>	<b>13.743</b>	<b>-21,3%</b>
<b>Intangível</b>	<b>106.864</b>	<b>105.939</b>	<b>0,9%</b>
<b>Ativo Total</b>	<b>2.751.091</b>	<b>2.294.331</b>	<b>19,9%</b>

<b>Passivo (R\$ mil)</b>	<b>31/03/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>Variação</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>152.486</b>	<b>145.979</b>	<b>4,5%</b>
Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.927	12.968	-46,6%
Fornecedores	14.759	8.741	68,8%
Obrigações Fiscais	15.889	12.949	22,7%
Empréstimos e Financiamentos	20.931	20.840	0,4%
Debêntures	7.308	1.747	318,3%
Outras Obrigações	86.672	88.734	-2,3%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>1.079.660</b>	<b>660.094</b>	<b>63,6%</b>
Empréstimos e Financiamentos	348.576	276.316	26,2%
Debêntures	529.754	199.488	165,6%
Passivos com Partes Relacionadas	53.798	40.095	34,2%
Outros	18.855	22.640	-16,7%
Tributos Diferidos	977	664	47,1%
Provisões	65.061	66.497	-2,2%
Lucros e Receitas a Apropriar	62.639	54.394	15,2%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.518.945</b>	<b>1.488.258</b>	<b>2,1%</b>
<b>Reservas de Capital</b>	<b>453.008</b>	<b>453.818</b>	<b>-0,2%</b>
<b>Reservas de Lucros</b>	<b>241.912</b>	<b>210.424</b>	<b>15,0%</b>
<b>Passivo Total</b>	<b>2.751.091</b>	<b>2.294.331</b>	<b>19,9%</b>

**3 – FLUXO DE CAIXA**

<b>Consolidado</b>	<b>31/03/2011</b>	<b>31/03/2010</b>
<b>Caixa Líquido Atividades Operacionais</b>	<b>77.856</b>	<b>58.825</b>
<b>Caixa Gerado nas Operações</b>	<b>57.588</b>	<b>36.712</b>
Lucro Líquido do Exercício	31.497	27.216
Depreciação e Amortização	5.056	4.414
Baixa de Ativo Permanente	-	278
Variações Monetárias, Líquidas	11.399	4.564
Provisões para Contingências	(1.661)	-
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	576	681
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	73	399
Provisão para Programa de Bonificação	1.654	679
Provisão para Devedores Duvidosos	758	(1.508)
Receitas Diferidas	8.245	-
Participação dos Acionistas Minoritários	(9)	(11)
<b>Variações nos Ativos e Passivos</b>	<b>20.325</b>	<b>23.730</b>
<b>Outros</b>	<b>(57)</b>	<b>(1.617)</b>
<b>Caixa Líquido Atividades de Investimento</b>	<b>(94.492)</b>	<b>(77.623)</b>
<b>Caixa Líquido Atividades de Financiamento</b>	<b>392.679</b>	<b>10.564</b>
Amortização de Financiamentos	(12.865)	(2.465)
Captação de Empréstimos	76.213	13.029
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	330.216	-
Outros	(885)	-
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes</b>	<b>376.043</b>	<b>(8.234)</b>
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	628.246	626.261
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.004.289	618.027