



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Conference call 4T09



itag

Índice de Ações com Tag Along Diferenciado





- As **vendas dos nossos shoppings atingiram R\$ 5,3 bilhões** em 2009, crescimento de 5,1%;
- A **receita líquida da Iguatemi cresceu 14,7%**, atingindo R\$ 217,5 milhões;
- O **EBITDA atingiu 151,5 milhões**, crescimento de 15,1% em relação a 2008, com **margem de 69,7%**;
- **Lucro líquido de R\$ 86,4 milhões no ano**, crescimento de 12,6%;
- **Captação de R\$ 410,4 milhões em oferta pública primária**, concluída em novembro de 2009.

Eventos subseqüentes

- Desde março de 2010 a **Iguatemi assumiu a administração do espaço Villa Daslu**, integrante do Complexo JK Iguatemi;
- **Anúncio de novo greenfield em São José do Rio Preto**, previsto para 2014, com 88% de participação da Iguatemi. O shopping terá 34,6 mil m² de ABL;
- Anúncio de **expansão** de 8,2 mil m² de ABL no **shopping Galleria e compra de terreno adjacente de 21 mil m²** para futuras expansões.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

O portfolio da Iguatemi conta hoje com 11 shoppings e 2 torres comerciais...

Iguatemi

São Paulo

- ▶ ABL Própria: 20.102 m²
- ▶ Participação: 50,5%
- ▶ Lojas: 300



Market Place

São Paulo

- ▶ ABL Própria: 26.139 m²
- ▶ Participação: 100,0%
- ▶ Lojas: 157



Iguatemi Campinas¹

Campinas

- ▶ ABL Própria: 35.578 m²
- ▶ Participação: 65,0%
- ▶ Lojas: 256



Galleria Shopping

Campinas

- ▶ ABL Própria: 11.974 m²
- ▶ Participação: 50,0%
- ▶ Lojas: 132



Esplanada Shopping

Sorocaba

- ▶ ABL Própria: 8.214 m²
- ▶ Participação: 29,7%
- ▶ Lojas: 162



Iguatemi São Carlos

São Carlos

- ▶ ABL Própria: 8.560 m²
- ▶ Participação: 45,0%
- ▶ Lojas: 74



Mkt. Place Towers I & II

São Paulo

- ▶ ABL Própria: 29.080 m²
- ▶ Participação: 100,0%



Iguatemi Rio

Rio de Janeiro

- ▶ ABL Própria: 15.758 m²
- ▶ Participação: 60,7%
- ▶ Lojas: 199



Iguatemi Florianópolis

Florianópolis

- ▶ ABL Própria: 6.051 m²
- ▶ Participação: 30,0%
- ▶ Lojas: 158



Praia de Belas

Porto Alegre

- ▶ ABL Própria: 10.447 m²
- ▶ Participação: 37,6%
- ▶ Lojas: 186



Iguatemi Caxias

Caixas do Sul

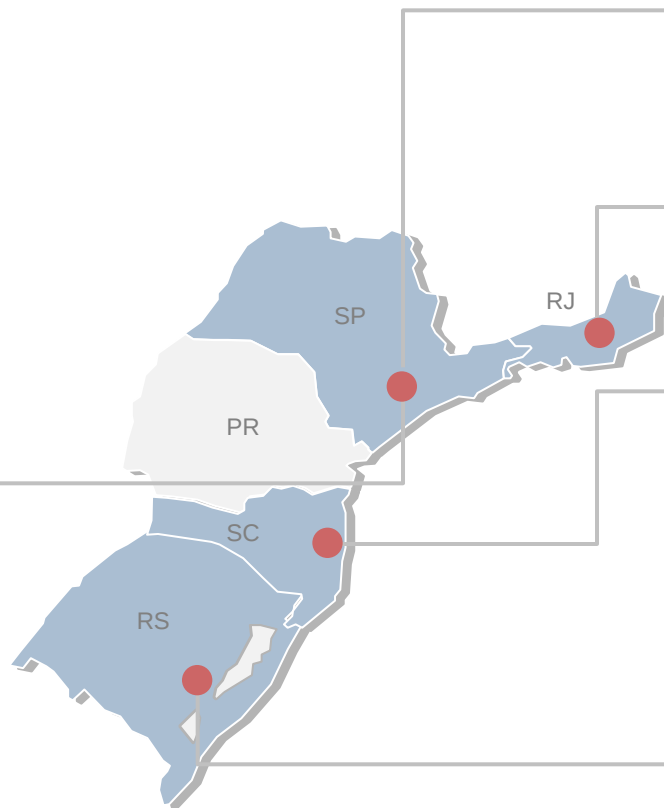
- ▶ ABL Própria: 2.602 m²
- ▶ Participação: 8,4%
- ▶ Lojas: 129



Iguatemi Porto Alegre

Porto Alegre

- ▶ ABL Própria: 14.149 m²
- ▶ Participação: 36,0%
- ▶ Lojas: 268



¹Não inclui Power Center, com 29.176 m² de ABL total, no qual Iguatemi detém 77%



Iguatemi Brasília



- ▶ **Inauguração:** 29 de março de 201
- ▶ **ABL total:** 32,7 mil m²
- ▶ **Participação Iguatemi:** 64%
- ▶ **Capex total:** R\$182 mm
- ▶ **NOI/m²(mês):** R\$74,1
- ▶ **TIR estimada¹:** 16,9%

Iguatemi Alphaville



- ▶ **Inauguração:** Out / 2010
- ▶ **ABL total:** 31,9 mil m²
- ▶ **Participação Iguatemi:** 78%
- ▶ **Capex total:** R\$181 mm
- ▶ **NOI/m²(mês):** R\$58,9
- ▶ **TIR estimada¹:** 18,0%

Iguatemi JK



- ▶ **Inauguração:** Abr / 2011
- ▶ **ABL total:** 32.6 mil m²
- ▶ **Participação Iguatemi:** 50%
- ▶ **Capex total:** R\$187 mm
- ▶ **NOI/m²(mês):** R\$61,4
- ▶ **TIR estimada¹:** 21,6%

Iguatemi Jundiaí



- ▶ **Inauguração:** 2011
- ▶ **ABL total:** 30,0 mil m²
- ▶ **Participação Iguatemi:** 79%
- ▶ **Capex total:** R\$112 mm
- ▶ **NOI/m²(mês):** R\$50,0
- ▶ **TIR estimada¹:** 21,5%

Iguatemi Ribeirão



- ▶ **Inauguração:** 2011
- ▶ **ABL total:** 32,5 mil m²
- ▶ **Participação Iguatemi:** 88%
- ▶ **Capex total:** R\$123 mm
- ▶ **NOI/m²(mês):** R\$35,6
- ▶ **TIR estimada¹:** 15,8%

Iguatemi Rio Preto



- ▶ **Inauguração:** 2014
- ▶ **ABL:** 34.6 mil m²
- ▶ **Participação Iguatemi:** 88%
- ▶ **Capex total:** R\$135 mm
- ▶ **NOI/m²(mês):** R\$52,0
- ▶ **TIR estimada¹:** 22,2%



Iguatemi São Paulo



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

Inauguração: Dez / 2010

ABL total: 7,3 mil m²

Investimento total: R\$ 29,5 mm

Status: O obra está em andamento, concretando a laje do 12º andar.

Praia de Belas



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

Inauguração: 1ª torre e 1,2 mil m² de ABL comercial em jul/10 e o restante em dez/10.

ABL total: 17,6 mil m²

Investimento total: R\$ 23,6 mm

Status: A torre comercial encontra-se em fase de finalização de acabamento interno e externo

Galleria



Projeto: Expansão para inclusão de 63 novas lojas

Inauguração: Setembro 2011

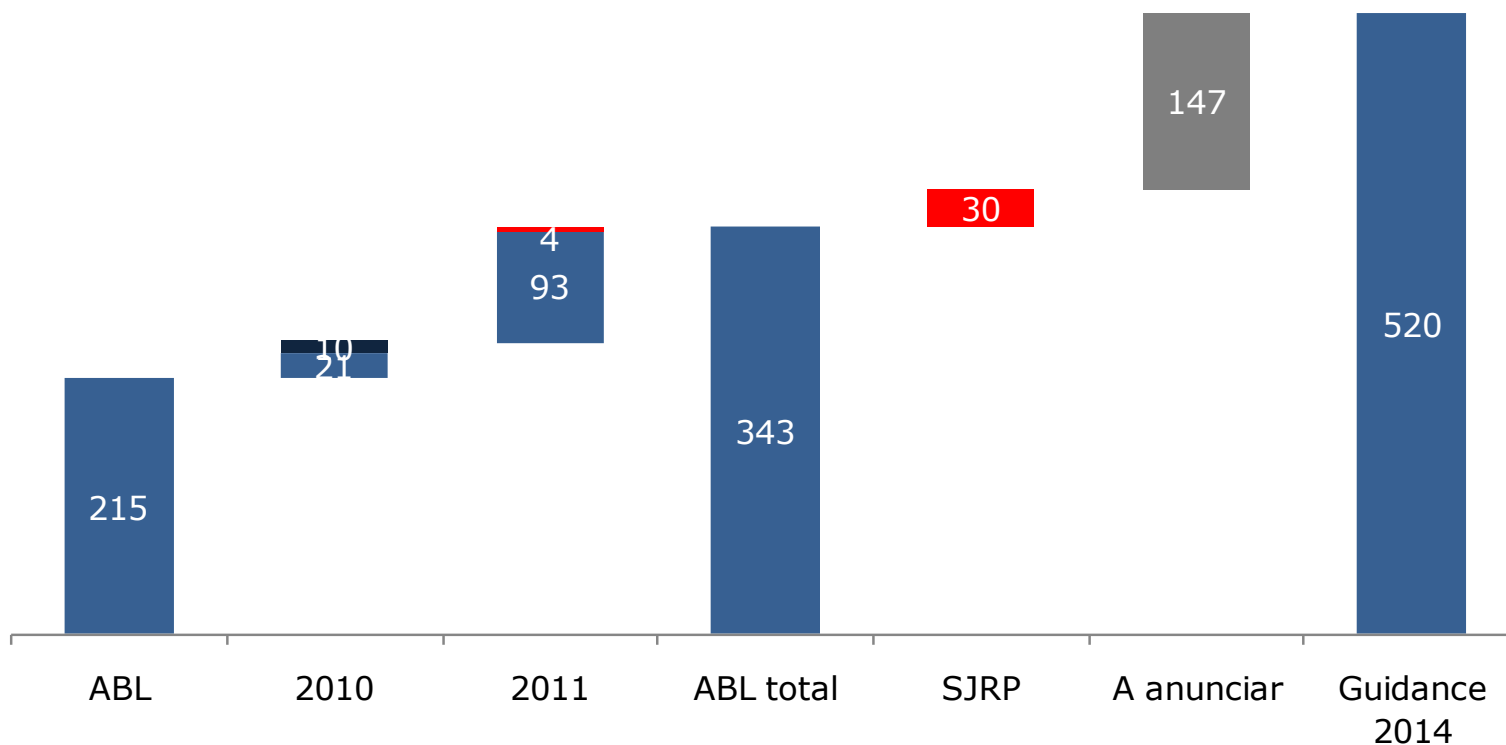
ABL total: 8,2 mil m²

Investimento total: R\$ 30,4 milhões

Status: Projeto em aprovação pelas autoridades legais



Evolução da ABL própria





Fase final de acabamento, contando com 95% da ABL locada, com importantes marcas internacionais confirmados, além dos principais lojistas nacionais. A data de inauguração será dia 29/03/2010.



Início das construções dos subsolos (estacionamento) Cerca de 65% da área já está comercializada.



Construção em andamento do primeiro e segundo pavimento



Iguatemi Ribeirão



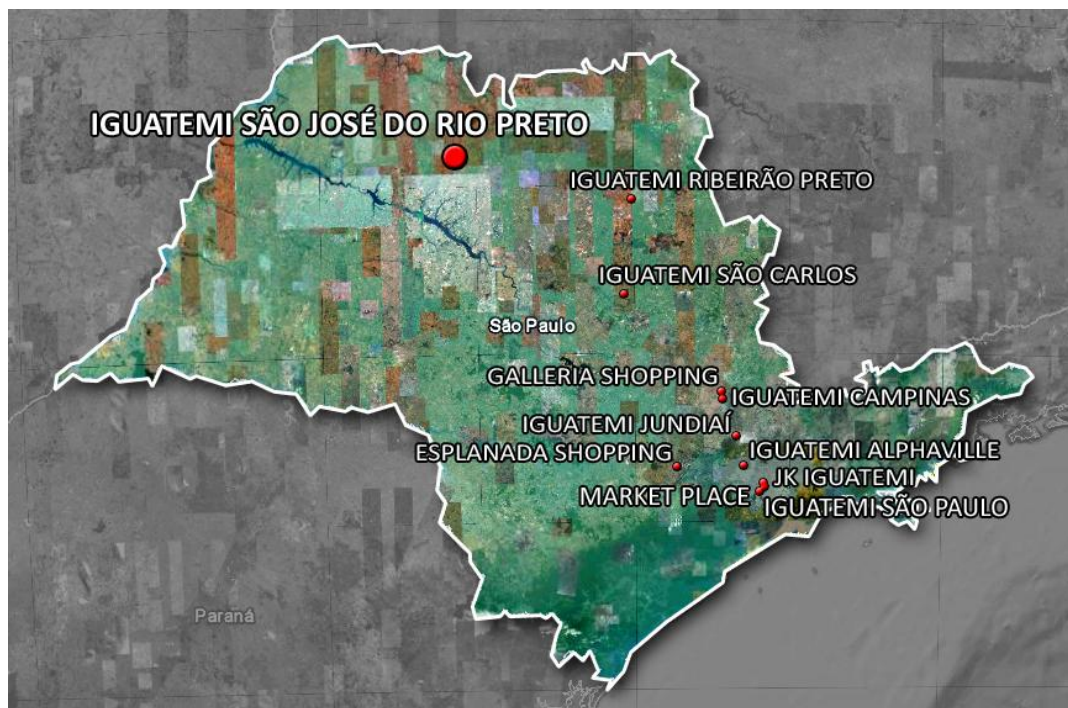
Iguatemi Jundiaí



Status: Projetos em aprovação.



- Anunciamos nosso **11º projeto no estado de São Paulo**.
- São José do Rio Preto possui 417 mil habitantes e a **região de abrangência 784 mil** habitantes.
- A cidade é **referência em serviços e comércio** no noroeste do Estado.
- **17º maior PIB** do Estado de São Paulo.





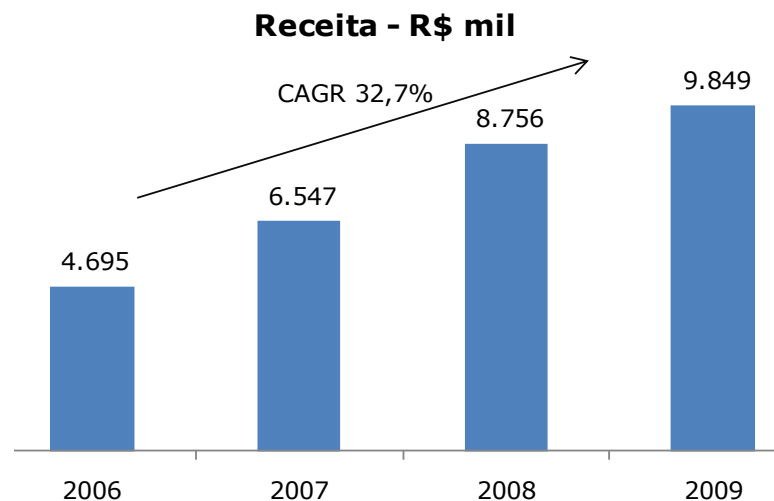
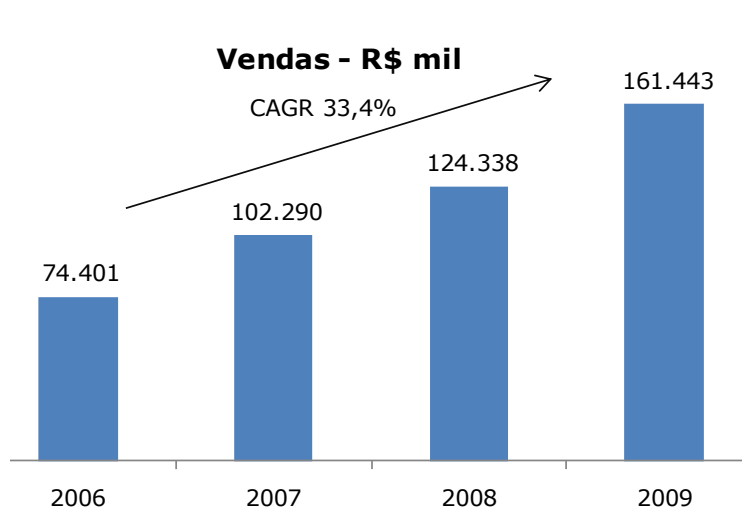
- O shopping terá **34,6 mil m² de ABL**.
- **A Iguatemi terá 88% do shopping** e o antigo terrenista 12% (**permuta**)
- A taxa estimada de retorno (**TIR**), real de desalavancada do projeto é de **22,2%**
- O **CAPEX do projeto é de R\$ 135,1 milhões** (100% Iguatemi)
- O shopping terá 251 loja e a previsão de **inauguração é em 2014**.

Ficha técnica	
Inauguração	2014
Área do shopping (m ²)	100,0 mil
ABL (m ²)	34,6 mil
Administração	Iguatemi
Participação Iguatemi	88%
TIR estimada	22,2%
Capex	R\$ 135,1 MM
NOI 1º ano	R\$ 21,6 MM
NOI estabilizado 4º ano	R\$ 31,8 MM

Ficha comercial	
Número de lojas	251
Âncoras	4
Semi-âncoras	6
Satélites	211
Serviços	10
Cinema	1
Lazer Infantil	1
Alimentação	18
Estacionamento	2.125



- **Compramos** 50% do shopping Galleria, localizado em Campinas, **em 2007**.
- Desde a aquisição reformulamos o shopping e **65 novos lojistas** entraram no empreendimento.
- **Crescimento expressivo de vendas e receitas.**





Projeto de expansão



Terreno adquirido





- A expansão irá adicionar **8,2 mil m² de ABL** ao shopping e 63 novos lojistas.
- A taxa estimada de retorno (**TIR**), real de desalavancada do projeto é de **25,5%.**
- **O CAPEX total** do projeto é de **R\$ 30,4 milhões**, líquido de luvas. Iguatemi arcará com 50% do valor da obra.

Ficha técnica

Inauguração	Set/11
ABL expansão (m ²)	8,2 mil
TIR estimada	25,5%
Capex	R\$ 30,4 MM
NOI 1º ano	R\$ 6,1 MM

Ficha comercial

Número de lojas	63
Âncoras	2
Mega Lojas	4
Restaurantes	2
Satélites	55

- Adicionalmente, **compramos um terreno de 21 mil m²**, adjacente ao shopping, para futuras expansões.



- Assumimos a **administração do espaço Villa Daslu** desde 1º de março de 2010
- A Villa Daslu possui **18,2 mil m² de ABL**, sendo 6,3 mil m² da loja Daslu
- **Fee de administração + 30,0% da receita**
- Sinergias e maximização do **Complexo JK Iguatemi**

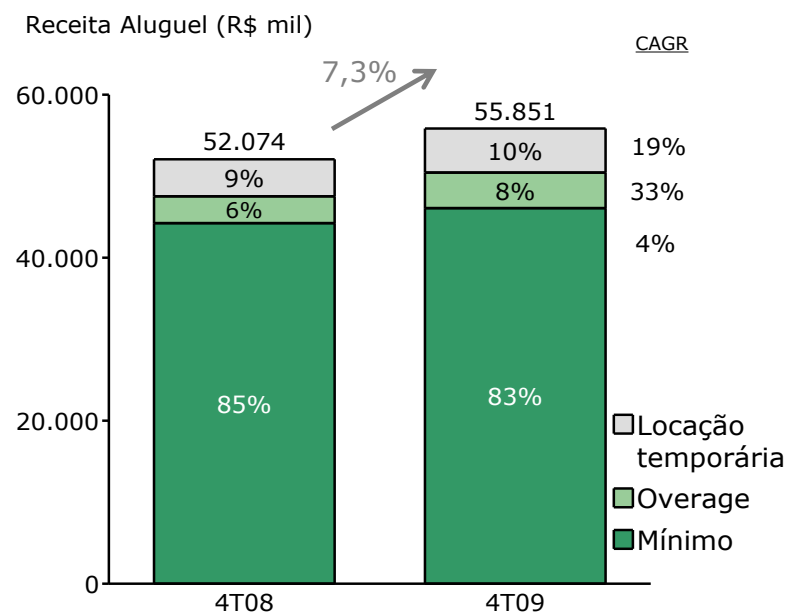
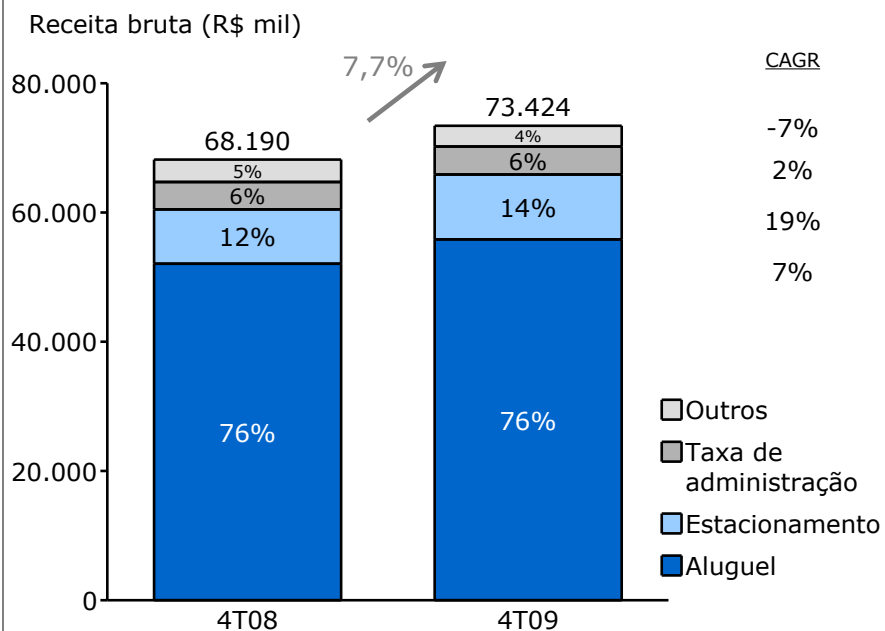




Indicadores de Performance	4T09	4T08	4T09/ 4T08	2009	2008	2009/ 2008
ABL Total (m²)	398.017	373.631	6,5%	398.017	373.631	6,5%
ABL Shopping Total (m²)	365.259	340.873	7,2%	365.259	340.873	7,2%
ABL Lojas Proprietárias IESC (m²)	3.678	3.678	0,0%	3.678	3.678	0,0%
ABL Torres (m²)	29.080	29.080	0,0%	29.080	29.080	0,0%
ABL Própria (m²)	215.035	212.504	1,2%	215.035	212.504	1,2%
Total shoppings	11	11	0,0%	11	11	0,0%
Vendas Shoppings (R\$ mil)	1.694.353	1.533.428	10,5%	5.346.296	5.086.196	5,1%
Vendas mesmas lojas (R\$ / m²/ mês)	1.627	1.512	7,6%	1.293	1.264	2,2%
Vendas mesma área (R\$/ m²/ mês)	1.454	1.333	9,1%	1.159	1.114	4,1%
Aluguéis mesmas lojas (R\$/ m²/ mês)	108,8	100,0	8,8%	88,8	81,8	8,6%
Aluguéis mesma área (R\$/ m²/ mês)	95,7	88,6	8,0%	77,9	72,4	7,6%
Custo de Ocupação (% das vendas)	10,7%	10,9%	-0,2 p.p.	11,6%	11,1%	0,5 p.p.
Taxa de ocupação	96,6%	97,1%	-0,5 p.p.	96,7%	96,7%	-
Inadimplência	1,8%	5,3%	-3,5 p.p.	1,8%	5,3%	-3,5 p.p.

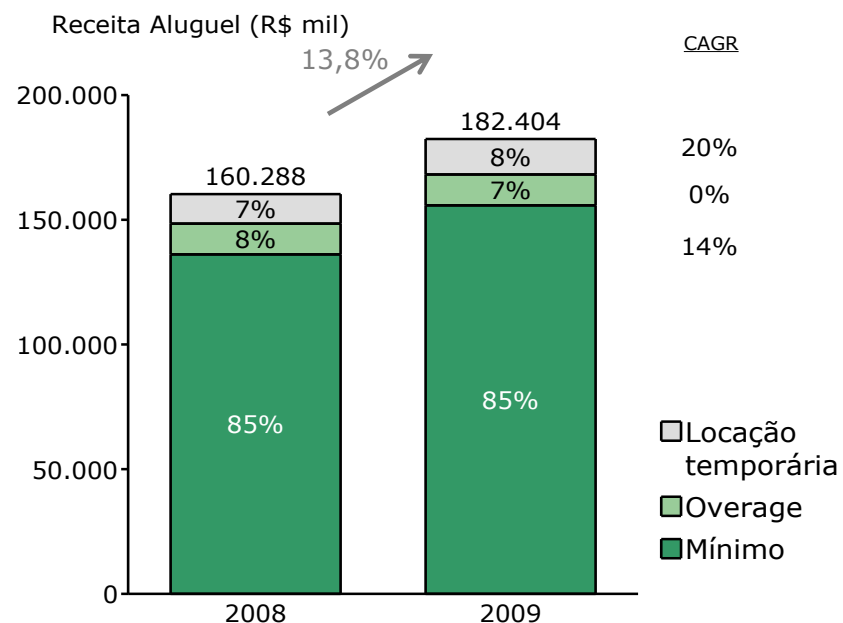
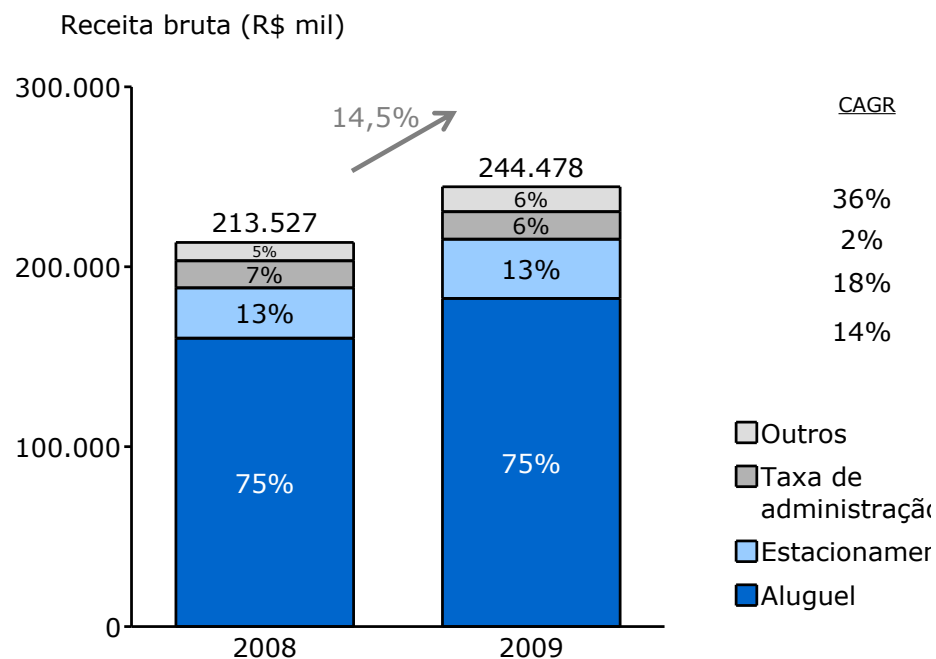


DRE Consolidada (R\$ mil)	4T09	4T08	4T09 / 4T08	2009	2008	2009 / 2008
Receita Bruta	73.424	68.190	7,7%	244.478	213.527	14,5%
Impostos e descontos	(7.894)	(7.128)	10,8%	(27.058)	(23.918)	13,1%
Custos e despesas	(18.753)	(17.652)	6,2%	(72.393)	(58.149)	24,5%
Outras receitas (despesas) operacionais	4.530	(887)	-610,7%	6.453	193	3243,4%
EBITDA	51.306	42.523	20,7%	151.479	131.653	15,1%
Margem EBITDA	78,3%	69,6%	8,7 p.p.	69,7%	69,4%	0,3 p.p.
Depreciação e amortização	(8.054)	(12.316)	-34,6%	(32.980)	(42.624)	-22,6%
Receitas e (despesas) financeiras	(7.307)	2.178	-435,5%	(7.023)	5.330	-231,8%
IR e CSLL	(7.500)	(1.848)	305,8%	(25.002)	(17.843)	40,1%
Participação dos minoritários	(4)	(41)	-90,2%	(41)	(41)	-
Equivalência patrimonial	-	351	NA	0	279	-
Lucro Líquido	28.441	30.847	-7,8%	86.434	76.754	12,6%
Margem líquida	43,4%	50,5%	-7,1 p.p.	39,8%	40,5%	-0,7 p.p.
FFO	36.495	43.163	-15,4%	119.413	119.378	0,0%
Margem FFO	55,7%	70,7%	-15,0 p.p.	54,9%	63,0%	-8,1 p.p.





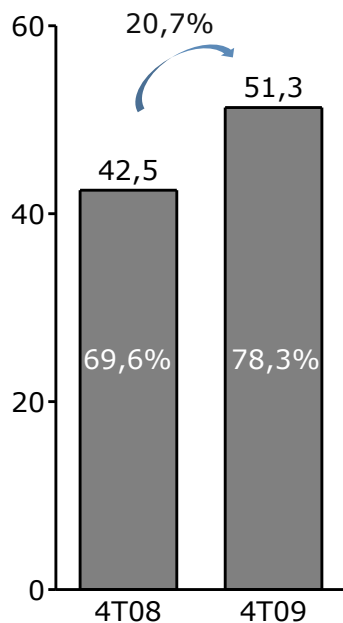
... e no ano, o crescimento da receita bruta foi de 14,5% e da receita de aluguel de 13,8%.



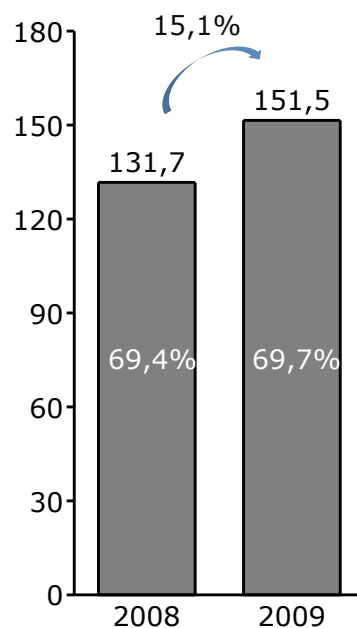


O EBITDA atingiu margem de 78,3% no 4T09 e o lucro líquido cresceu 12,6% no ano...

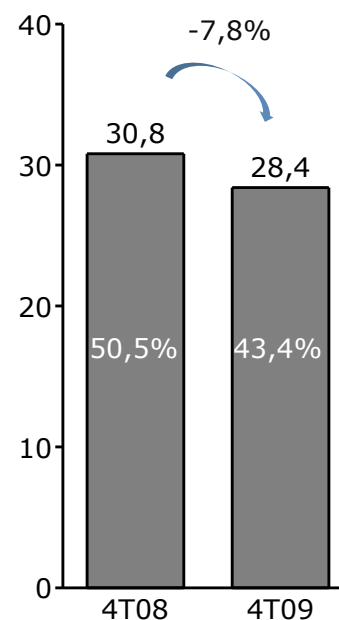
EBITDA (R\$ M)



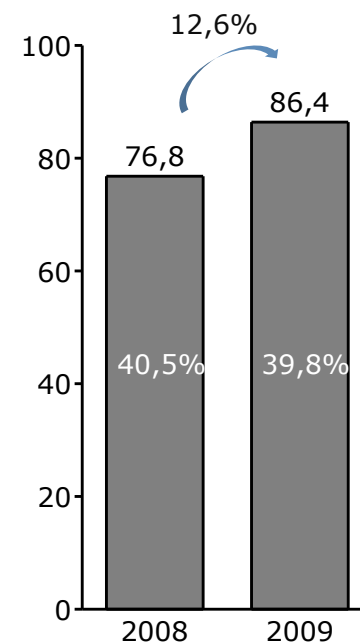
EBITDA (R\$ M)



Lucro líq (R\$ M)



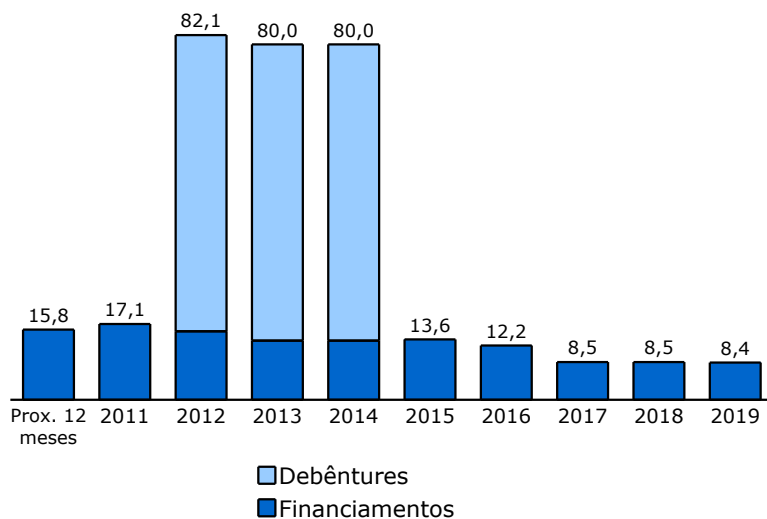
Lucro líq. (R\$ M)



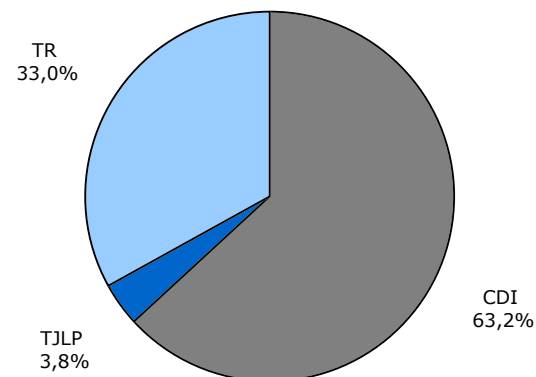


Balanco Patrimonial	2009	2008
Disponibilidades	626.261	252.210
Dívida	(326.220)	(258.154)
Caixa (dívida) líquido(a)	300.041	(5.944)
Ativo	1.964.885	1.433.356
Patrimônio líquido	1.380.294	944.890

Cronograma de amortização da dívida



Perfil da dívida



**Superamos nosso Guidance de Receita de 2009 e atingimos nosso Guidance de Margem EBITDA**

Em R\$ Milhões

	Guidance 2009	2009 Real	2010 Guidance
Receita Líquida	Crescimento de 9% a 12%	Crescimento de 14,7%	Crescimento de 15% a 17%
Margem EBITDA	~ 70%	~ 70%	De 70% a 72%



Entre 2008 e 2010, a Iguatemi se comprometeu a distribuir no mínimo 50% do lucro líquido através de dividendos e JCP



Cristina Betts

CFO e Diretora de Relações
com Investidores

Fernando Mearim - Gerente de RI

Flávia Carvalho – Analista de RI

Fone: (55 11) 3048-7289 / 7421

e-mail: ri@iguatemi.com.br

www.iguatemi.com.br/ri