



# IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

## Conference Call 2T12



**itag**

Índice de Ações com Tag Along Diferenciado

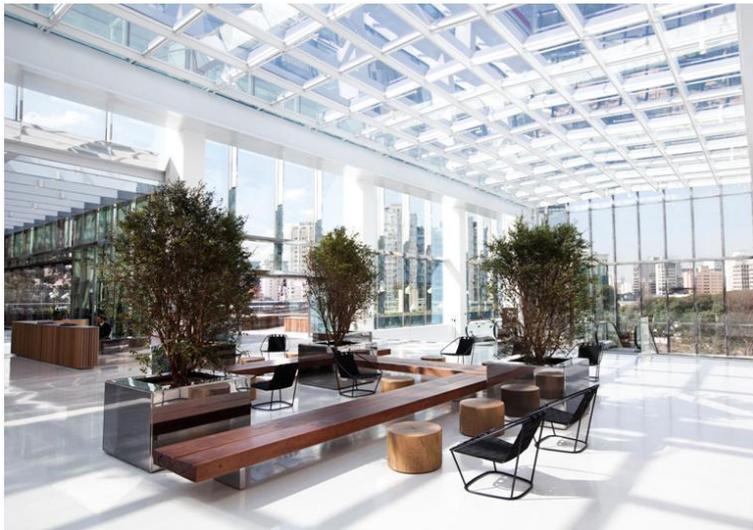




- **Highlights**
- Overview Iguatemi
- Projetos em Andamento
- Resultados
- Guidance



- **EBITDA** de R\$ 82,4 milhões com **margem de 84,9%** (+ **42,7%** versus 2T 2011)
- O **lucro líquido** atingiu **R\$ 54,0 milhões**, (+ 25,7% versus 2T 2011)
- As **vendas** dos nossos shoppings **subiram 10,2%** com crescimento de vendas mesmas lojas de 7,3% comparadas ao mesmo trimestre de 2011
- **Expansão de 31,0 mil m<sup>2</sup>** no **Iguatemi Porto Alegre** (20,4 mil m<sup>2</sup> de shopping e 10,7 mil m<sup>2</sup> de Torre), o shopping com maior receita/m<sup>2</sup> da Região Sul
- Assinatura da **venda** do **Shopping Boulevard Rio Iguatemi** por **R\$ 300 milhões** (100%) e **múltiplo** de **NOI de 18,3x**
- **Inauguração** do Shopping **JK Iguatemi** em junho com fluxo maior que o esperado. **Aumento** da expectativa de **NOI do 1º ano em 10%** para R\$ 66 milhões
- **Entrega do guidance de permuta de VGV** para construção de 2 torres comerciais no Shopping Iguatemi Esplanada por R\$ 24,3 milhões
- As ações da Iguatemi (IGTA3) entram no **índice IBrX-100**





- Inauguração em 22 /junho com **enorme repercussão na mídia** nacional e internacional
- **Revisão de guidance:** NOI primeiros 12 meses de **R\$ 66 milhões** (+10%)
- **23 marcas internacionais inéditas** e 21 marcas nacionais exclusivas em shoppings
- **1º cinema 4D do Brasil:** Cinépolis registra maior faturamento dos cinemas do Brasil
- **Filas** formadas dentro e fora do shopping para conhecer as novas operações

**Inauguração Sephora:  
Filas fora do shopping**



**Inauguração Sephora:  
Filas dentro do shopping**



**Cinépolis:  
1ª sala 4D do Brasil**



**Inauguração Top Shop:  
Filas dentro do shopping**





- Highlights
- **Overview Iguatemi**
- Projetos em Andamento
- Resultados
- Guidance



**IGUATEMI<sup>3</sup>**  
 São Paulo  
 ABL total: 42.104 m<sup>2</sup>  
 % IGTA: 57,6%  
 Lojas: 303



**IGUATEMI ALPHAVILLE**  
 Barueri  
 ABL total: 30.822 m<sup>2</sup>  
 % IGTA 78,0%  
 Lojas: 181



**IGUATEMI CAMPINAS<sup>1</sup>**  
 Campinas  
 ABL total: 54.075 m<sup>2</sup>  
 % IGTA 70,0%  
 Lojas: 265



**GALLERIA SHOPPING**  
 Campinas  
 ABL total: 25.736 m<sup>2</sup>  
 % IGTA: 50,0%  
 Lojas: 140



**ESPLANADA SHOPPING**  
 Sorocaba  
 ABL total: 27.663 m<sup>2</sup>  
 % IGTA: 38,0%  
 Lojas: 161



**IGUATEMI SÃO CARLOS**  
 São Carlos  
 ABL total: 19.035 m<sup>2</sup>  
 % IGTA: 45,0%  
 Lojas: 75



**JK IGUATEMI**  
 Brasília  
 ABL total: 35.293 m<sup>2</sup>  
 % IGTA 50%  
 Lojas: 211



**MARKET PLACE<sup>2</sup>**  
 São Paulo  
 ABL total: 26.927 m<sup>2</sup>  
 % IGTA: 100,0%  
 Lojas: 160



**IGUATEMI BRASÍLIA**  
 Brasília  
 ABL total: 31.822 m<sup>2</sup>  
 % IGTA: 64,0%  
 Lojas: 166



**BOULEVARD IGUATEMI RIO**  
 Rio de Janeiro  
 ABL: 26,129 m<sup>2</sup>  
 Lojas: 68.9%



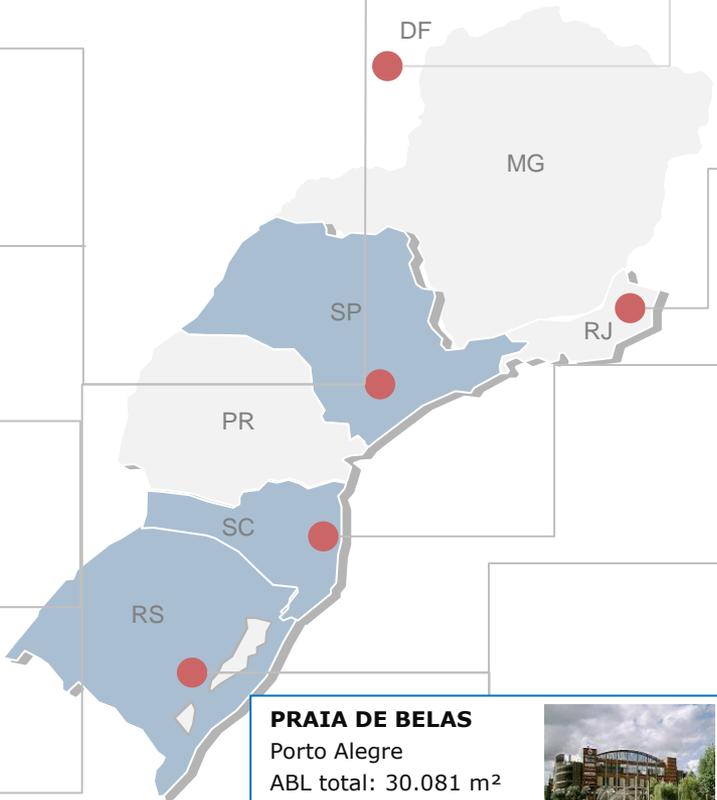
**IGUATEMI FLORIANÓPOLIS**  
 Florianópolis  
 ABL total: 20.487 m<sup>2</sup>  
 % IGTA: 30,0%  
 Lojas: 155



**IGUATEMI CAXIAS**  
 Caixas do Sul  
 ABL total: 30.324 m<sup>2</sup>  
 % IGTA: 8,4%  
 Lojas: : 136



**IGUATEMI PORTO ALEGRE**  
 Porto Alegre  
 ABL total: 39.306 m<sup>2</sup>  
 % IGTA: 36,0%  
 Lojas: 273

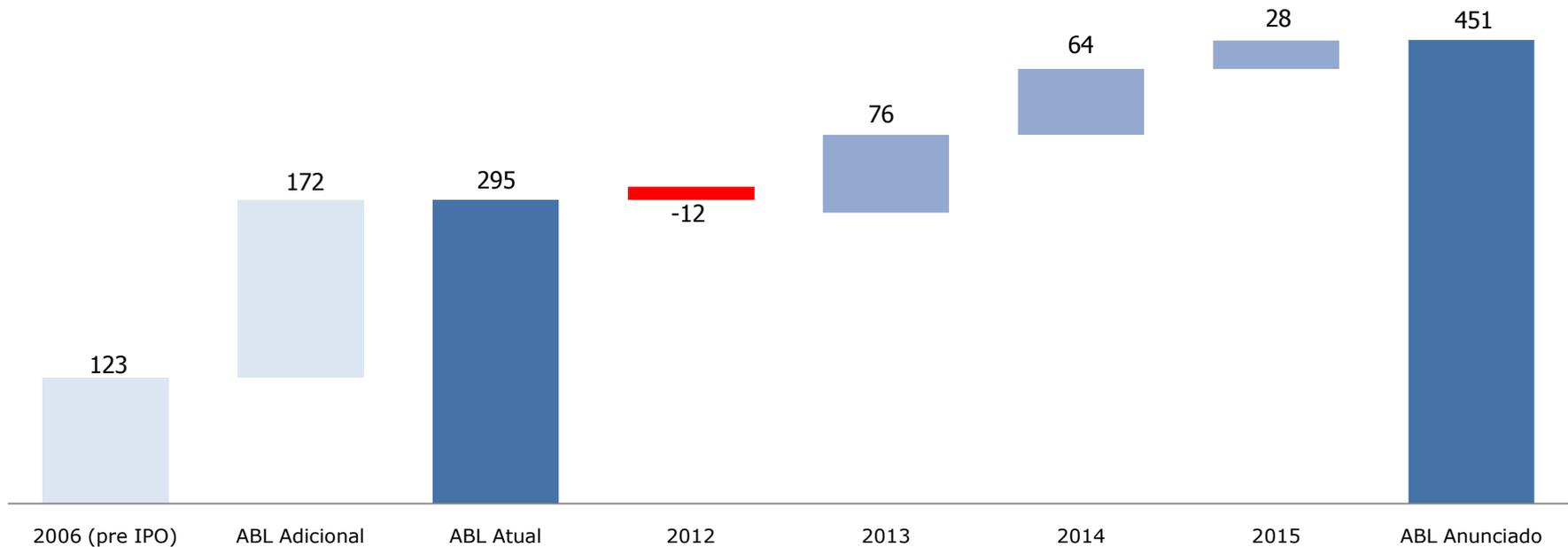
**PRAIA DE BELAS**  
 Porto Alegre  
 ABL total: 30.081 m<sup>2</sup>  
 % IGTA: 37,6%  
 Lojas: 187



<sup>1</sup>Não inclui Power Center, com 32.066 m<sup>2</sup> de ABL total, no qual Iguatemi detém 77%; <sup>2</sup> Não inclui Torres Comerciais de 32,066 m<sup>2</sup> (nas quais a Iguatemi detém 100%), <sup>3</sup> Não inclui Torres Comerciais de 4,469 m<sup>2</sup> (nas quais a Iguatemi detém 57,6%)



### ABL Própria (mil m<sup>2</sup>)



- O ABL atual inclui o JK Iguatemi, inaugurado no dia 22 de junho de 2012
- A conclusão da venda do Boulevard Rio deve se concretizar no 3T12
- O total de ABL já anunciado não é o total de ABL que a Companhia espera ter em 2015 (Projetos adicionais deverão ser anunciados)



- Highlights
- Overview da Iguatemi
- **Projetos em andamento - Greenfields**
- Resultados
- Guidance



|                                  | <b>Iguatemi<br/>Ribeirão</b> | <b>Iguatemi<br/>Esplanada</b> | <b>Iguatemi SJRP</b> | <b>Iguatemi<br/>Jundiaí<sup>2</sup></b> |
|----------------------------------|------------------------------|-------------------------------|----------------------|---|
| <b>Inauguração</b>               | abr/13                       | out/13                        | out/14               | 2014/15                                 |
| <b>ABL (m<sup>2</sup>)</b>       | 40.729                       | 39.550                        | 43.649               | 30.000                                  |
| <b>Investimento total orçado</b> | R\$ 260,0 MM                 | R\$365,9 MM                   | R\$291,8 MM          | R\$112,2 MM                             |
| <b>NOI 1º ano</b>                | R\$40,7 MM                   | R\$48,5 MM                    | R\$47,9 MM           | R\$19,2 MM                              |
| <b>NOI/m<sup>2</sup> (mês)</b>   | R\$ 83,28                    | R\$ 102,11                    | R\$ 91,47            | R\$ 53,33                               |
| <b>% Iguatemi</b>                | 88%                          | 100%                          | 88%                  | 79%                                     |
| <b>TIR<sup>1</sup> estimada</b>  | 16,7%                        | 15,3%                         | 15,9%                | 21,5%                                   |

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

<sup>2</sup> Pendente de aprovação (o prazo pode ser antecipado ou postergado, dependendo da data da aprovação)



- Conclusão da terraplanagem e estaqueamento
- Início das fundações e da montagem da estrutura
- Início da comercialização em outubro de 2011
- Contrato fechado com as principais âncoras
- **45% da ABL está comercializada**





- Início da comercialização e da terraplanagem da construção
- Inauguração prevista para outubro de 2013
- **18% da ABL está comercializada**





### IGUATEMI SÃO JOSÉ DO RIO PRETO



- Projeto aprovado na prefeitura
- Inauguração prevista para outubro de 2014
- Comercialização iniciada na 1ª quinzena de maio de 2012
- **7% da ABL está comercializada**

### IGUATEMI JUNDIAÍ



- Projeto em aprovação na prefeitura local
- Inauguração prevista para 2014/15



- Highlights
- Overview da Iguatemi
- **Projetos em andamento - Expansões**
- Resultados
- Guidance



|                                  | <b>Praia de Belas</b>             | <b>Galleria</b> | <b>Iguatemi<br/>Campinas</b> | <b>Iguatemi<br/>Porto Alegre</b>    |
|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Inauguração</b>               | Abr/13 (deck)<br>Abr/14 (3º piso) | 3T/ 2012        | mar/14                       | Out/14 (Shopping)<br>Abr/15 (Torre) |
| <b>ABL total (m<sup>2</sup>)</b> | 17.624                            | 8.198           | 19.979                       | 20.376 (Shopping)<br>10.692 (Torre) |
| <b>% Iguatemi</b>                | 37,6%                             | 50,0%           | 70,0%                        | 36,0%                               |



### PRAIA DE BELAS



- Início das obras do **deck park**  
Conclusão prevista: abril de 2013
- **3º piso** para inclusão das novas lojas  
Inauguração prevista para abril de 2014

### GALLERIA SHOPPING CENTER



- O projeto irá adicionar 8,2 mil m<sup>2</sup> de ABL ao shopping
- Lojistas finalizando a construção das suas operações
- Inauguração prevista para o 3T12
- 2 novas lojas âncoras, 4 mega-lojas, 2 restaurantes e 55 lojas satélites, totalizando 63 lojas adicionais



### IGUATEMI CAMPINAS



- Aumento do ABL do shopping em 20,0 mil m<sup>2</sup>
- Área total com complexo<sup>1</sup> após a expansão será de 109,9 mil m<sup>2</sup> e terá 390 lojas, criando um dos 3 maiores complexos comerciais do Brasil

### IGUATEMI PORTO ALEGRE



- Expansão de 20,3 mil m<sup>2</sup> (shopping) e 10,7 mil m<sup>2</sup> (torre)
- Posição dominante em Porto Alegre e maior receita por m<sup>2</sup> e receita total da região
- 2<sup>a</sup> maior receita por m<sup>2</sup> e o 3<sup>o</sup> shopping mais relevante em receita total do portfólio

<sup>1</sup> incluindo a área do Power Center e as lojas proprietárias



- Highlights
- Overview Iguatemi
- Projetos em Andamento
- **Resultados**
- Guidance



| Indicadores de Performance                        | 2T12      | 2T11      | Var.      | 6M12      | 6M11      | Var.      |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| ABL Total (m <sup>2</sup> )                       | 509.097   | 469.218   | 8,5%      | 509.097   | 469.218   | 8,5%      |
| ABL Própria (m <sup>2</sup> )                     | 295.294   | 265.644   | 11,2%     | 295.294   | 265.644   | 11,2%     |
| ABL Própria Média (m <sup>2</sup> )               | 285.203   | 265.564   | 7,4%      | 279.648   | 252.382   | 10,8%     |
| Total Shoppings <sup>1</sup>                      | 14        | 13        | 7,7%      | 14        | 13        | 7,7%      |
| Vendas Totais (R\$ mil)                           | 1.969.789 | 1.787.864 | 10,2%     | 3.744.973 | 3.295.520 | 13,6%     |
| Vendas mesmas lojas (R\$ /m <sup>2</sup> / mês)   | 1.572     | 1.465     | 7,3%      | 1.483     | 1.381     | 7,4%      |
| Vendas mesma área (R\$ /m <sup>2</sup> / mês)     | 1.420     | 1.321     | 7,5%      | 1.326     | 1.232     | 7,6%      |
| Aluguéis mesmas lojas (R\$ /m <sup>2</sup> / mês) | 95,1      | 88,0      | 8,1%      | 92,5      | 83,5      | 10,8%     |
| Aluguéis mesma área (R\$ /m <sup>2</sup> / mês)   | 91,4      | 84,6      | 8,1%      | 89        | 81        | 9,9%      |
| Custo de Ocupação (% das vendas)                  | 10,6%     | 11,2%     | -0,6 p.p. | 10,3%     | 11,4%     | -1,1p.p.  |
| Taxa de Ocupação                                  | 96,1%     | 96,6%     | -0,5 p.p. | 96,2%     | 97,0%     | -0,8 p.p. |
| Inadimplência                                     | 1,5%      | 1,9%      | -0,4 p.p. | 2,0%      | 2,0%      | 0,0p.p.   |

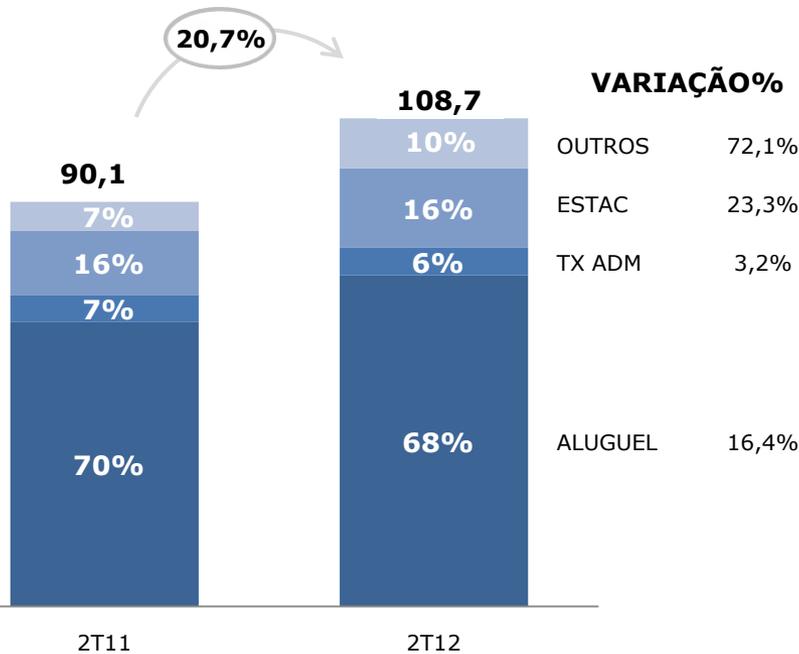


| <b>R\$ '000</b>                        | <b>2T12</b>    | <b>2T11</b>   | <b>Variação</b>  |
|--|----------------|---------------|------------------|
| <b>Receita Bruta</b>                   | <b>108.702</b> | <b>90.095</b> | <b>20,7%</b>     |
| Impostos e Deduções                    | -11.628        | -9.448        | 23,1%            |
| <b>Receita Líquida</b>                 | <b>97.074</b>  | <b>80.647</b> | <b>20,4%</b>     |
| Custos e Despesas                      | -37.280        | -31.426       | 18,6%            |
| Outras receitas operacionais líquidas  | 22.579         | 8.522         | 164,9%           |
| <b>EBITDA</b>                          | <b>82.373</b>  | <b>57.731</b> | <b>42,7%</b>     |
| <b>EBITDA %</b>                        | <b>84,9%</b>   | <b>71,6%</b>  | <b>13,3 p.p.</b> |
| Depreciação e Amortização              | -9.507         | -6.010        | 58,2%            |
| <b>EBIT</b>                            | <b>72.866</b>  | <b>51.721</b> | <b>40,9%</b>     |
| <b>EBIT %</b>                          | <b>75,1%</b>   | <b>64,1%</b>  | <b>10,9 p.p.</b> |
| Receitas Financeiras                   | 27.501         | 25.628        | 7,3%             |
| Despesas Financeiras                   | -36.522        | -27.330       | 33,6%            |
| Imposto de renda e contribuição social | -9.797         | -7.040        | 39,2%            |
| <b>Lucro Líquido</b>                   | <b>54.033</b>  | <b>42.979</b> | <b>25,7%</b>     |
| <b>Lucro Líquido %</b>                 | <b>55,7%</b>   | <b>53,3%</b>  | <b>2,4 p.p.</b>  |
| <b>FFO</b>                             | <b>63.540</b>  | <b>48.989</b> | <b>29,7%</b>     |
| <b>FFO %</b>                           | <b>65,5%</b>   | <b>60,7%</b>  | <b>4,7 p.p.</b>  |

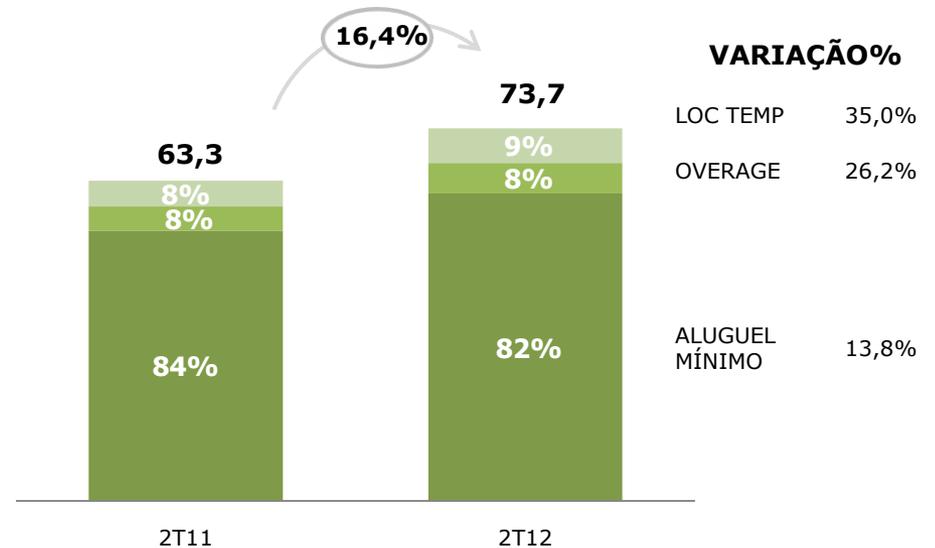


- A receita bruta cresceu 20,7% no 2T12 em relação ao 2T11
- A Receita de Aluguel cresceu 16,4% em relação ao 2T11

### Receita Bruta (R\$ milhões)



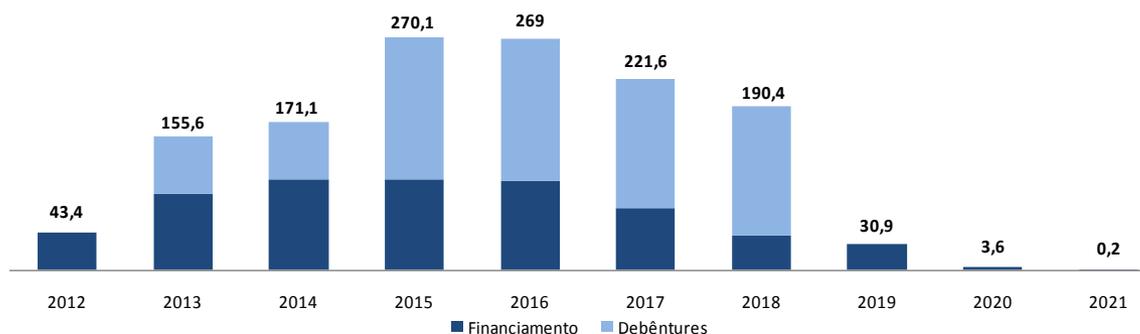
### Receita de Aluguel (R\$ milhões)



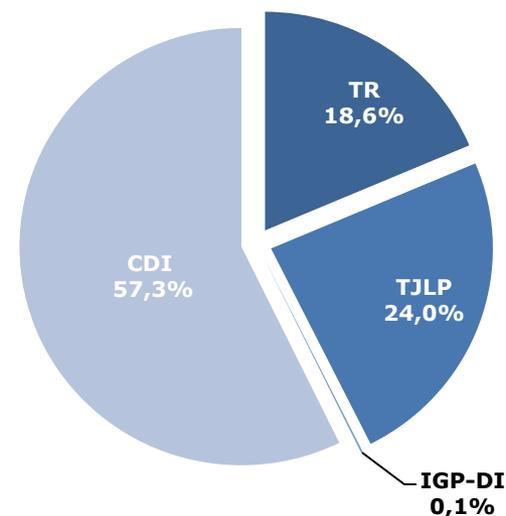


| Balço Patrimonial         | 30/06/2012  | 31/03/2012  |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Disponibilidades          | 784.842     | 1.048.966   |
| Dívida                    | (1.375.493) | (1.443.019) |
| Caixa (dívida) líquido(a) | (590.651)   | (394,053)   |
| Ativo                     | 3.202.899   | 3.278.740   |
| Patrimônio líquido        | 1.642.011   | 1.603.173   |

### Cronograma de amortização da dívida



### Perfil da dívida





- Highlights
- Overview Iguatemi
- Projetos em Andamento
- Resultados
- **Guidance**



|                 | 2009     |       | 2010      |       | 2011      |       | 2012      |
|-----------------|----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|
|                 | Guidance | Real  | Guidance  | Real  | Guidance  | Real  | Guidance  |
| Receita Liquida | 9% a 12% | 14,5% | 15% a 17% | 21,2% | 25% a 30% | 25%   | 25% a 30% |
| Margem EBITDA   | ~70%     | 69,7% | 70% a 72% | 70,1% | 70% a 72% | 71,3% | ~70%      |

**POLITICA DE DIVIDENDOS**

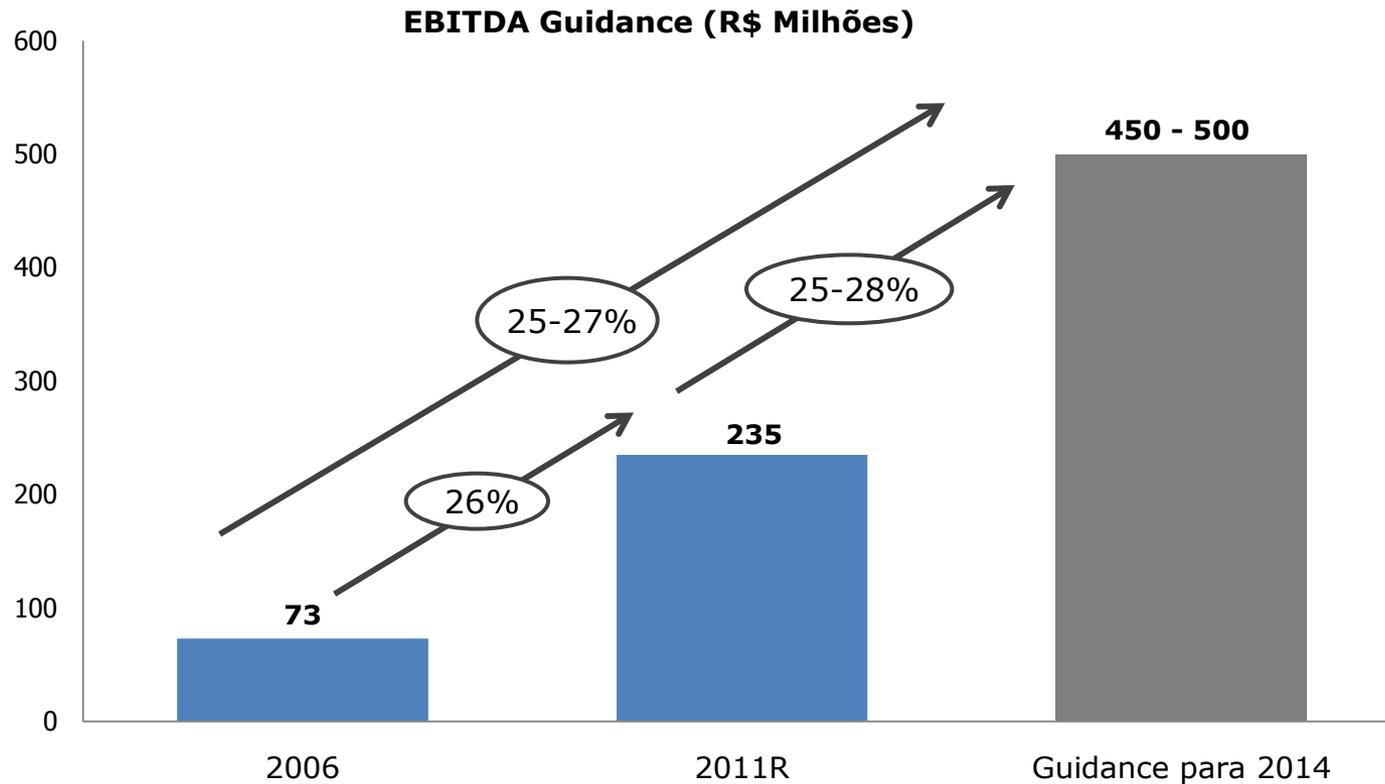
- Compromisso de distribuir no mínimo R\$ 0,63 por ação (R\$ 50 milhões) como dividendos e/ou JCP até 2014.

**VENDA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO**

- Guidance de permutas de VGV de R\$ 20 a R\$ 30 milhões por ano de 2012 a 2014.



- EBITDA de R\$ 450 – R\$ 500 milhões em 2014.





**Cristina Betts**

CFO e Diretora de Relações  
com Investidores

**Gunther Schrappe**

Diretor de Planejamento Estratégico e RI

**Cecilia Viriato**

Coordenadora de RI

**Bruno Carobrez**

Analista de RI

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

Fone: (55 11) 3137-6877  
e-mail: [ri@iguatemi.com.br](mailto:ri@iguatemi.com.br)