



### Lucro líquido cresceu 57,6% no 2T10, atingindo R\$ 34,7 milhões. Crescimento de vendas foi de 16,4%

**São Paulo, 11 de agosto 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 segundo trimestre de 2010 (2T10). As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas com base em números consolidados e em Reais mil, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil.

#### Teleconferência sobre os Resultados do 2T10

##### Teleconferência em Português

12 de agosto de 2010  
10h00 (horário de Brasília)  
09h00 (US EST)  
Tel.: +55 (11) 2188 0155  
Senha: Iguatemi  
Replay: +55(11) 2188 0155  
Senha: Iguatemi

##### Teleconferência em Inglês

12 de agosto de 2010  
11h30 (horário de Brasília)  
10h30 (US EST)  
Tel.: +1(412) 858-4600  
Senha: Iguatemi  
Replay: +1(412) 317-0088  
Senha: 442727 # - apertar 1 para iniciar

##### Equipe de RI:

**Cristina Betts – DRI**  
**Gunther Schrappe – GRI**  
**Flávia Carvalho – RI**  
**Claudia Medeiros - RI**  
Tel.: (11) 3048-7421/7274  
[ri@iguatemi.com.br](mailto:ri@iguatemi.com.br)  
[www.iguatemi.com.br/ri](http://www.iguatemi.com.br/ri)

#### DESTAQUES DO 2T10

- Crescimento da receita líquida da Companhia de 27,7% atingindo R\$ 66,7 milhões no 2T10.
- EBITDA de R\$ 49,7 milhões, com margem de 74,5%, crescimento de 42,8% em relação ao 2T09.
- Lucro líquido de R\$ 34,7 milhões, crescimento de 57,6% em relação ao mesmo trimestre de 2009.
- As vendas dos nossos shoppings subiram 16,4% comparadas ao mesmo trimestre de 2009, com crescimento de vendas mesma área de 10,4%.
- Início da comercialização do JK Iguatemi. O shopping já está com 25% da ABL locada.
- Elevação do rating da Iguatemi pela Standard & Poor's para "brAA".

#### Evento subsequente

- Assinatura de financiamento com o BNDES para o Iguatemi Alphaville.
- Inauguração da primeira fase da expansão do Praia de Belas, que adicionou 1.240 m<sup>2</sup> de ABL ao shopping



## VISÃO GERAL

O segundo trimestre de 2010 seguiu a tendência de melhoria no consumo evidenciada a partir do segundo semestre de 2009.

Apesar da queda de crescimento nos indicadores de venda e fluxo de pessoas em junho em função da Copa do Mundo, o segundo trimestre apresentou crescimento de vendas mesma área de 10,4% e crescimento de aluguéis mesma área de 6,4%. As vendas totais cresceram 16,4% em relação ao mesmo trimestre de 2009 e atingiram R\$ 1.495 mil.

Também conseguimos reajustar os aluguéis acima da inflação, mantendo o custo de ocupação para os lojistas em patamares confortáveis e com alta taxa de ocupação nos empreendimentos.

No dia 30 de março iniciamos a inauguração da “nova safra” de malls da Iguatemi, com a inauguração do Iguatemi Brasília. Este é o primeiro shopping da Iguatemi na região e o primeiro shopping da região que tem em seu mix as principais marcas internacionais (além das melhores marcas nacionais).

Em julho de 2010, também inauguramos a primeira fase da expansão do Praia de Belas. Com 1.240 m<sup>2</sup> de abl total e 4 lojas.

Ainda relacionado ao entorno do Praia de Belas, vendemos nossa participação de 23,1% de um terreno de área total de 12,8 mil m<sup>2</sup> para o desenvolvimento de três torres comerciais que irão reforçar e adensar a região do shopping.

Os demais shoppings e expansões da “nova safra” de malls da Iguatemi estão caminhando de acordo com o esperado.

Ao longo do trimestre continuamos com a comercialização do Iguatemi Alphaville, que hoje conta com 80% da ABL locada e iniciamos a comercialização do JK Iguatemi.

Para a comercialização do JK, realizamos um roadshow comercial nas principais capitais da moda no mundo, como Paris, Londres e Nova Iorque. O shopping já está com 25% da sua área locada e trará lojistas internacionais inéditos no Brasil.

Durante o trimestre nossos ratings foram elevados: A Standard & Poor´s elevou nosso rating de crédito corporativo de “brAA-” para “brAA” e consequentemente o rating das debêntures também foi elevado de “brAA-” para “brAA”.

Adicionalmente, em julho finalizamos a assinatura do contrato com o BNDES para financiamento do Iguatemi Alphaville: O financiamento tem taxa de TJLP + 3,45% a.a., totalizando 9,45% a.a., para obras civis e instalações, além do financiamento para equipamentos nacionais com taxa de 4,5% a.a. A carência é de 24 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses. 60% do capex total da obra será financiado pelo BNDES e o restante será financiado com crédito imobiliário (assinado com o Bradesco em 2009).

**PRINCIPAIS INDICADORES**

Indicadores de Performance	2T10	2T09	2T10/2T09
ABL Total (m <sup>2</sup> )	431.695	397.458	8,6%
ABL Própria (m <sup>2</sup> )	237.004	214.789	10,3%
ABL Total Shopping	402.615	368.378	9,3%
ABL Própria Shopping	207.924	185.709	12,0%
Total Shoppings	12	11	9,1%
Vendas Totais (R\$ mil)	1.495.135	1.284.211	16,4%
Vendas mesmas lojas por m <sup>2</sup> (R\$ / m <sup>2</sup> ) mês	1.397	1.287	8,5%
Vendas mesma área m <sup>2</sup> (R\$ / m <sup>2</sup> ) mês	1.224	1.108	10,4%
Aluguéis mesmas lojas por m <sup>2</sup> (R\$ / m <sup>2</sup> )mês	86,4	81,3	6,3%
Aluguéis mesma área por m <sup>2</sup> (R\$ / m <sup>2</sup> ) mês	77,4	72,8	6,4%
Custo de Ocupação como % das vendas	11,3%	11,4%	-0,1p.p.
Taxa de Ocupação	97,2%	95,8%	1,4p.p.
Inadimplência	3,7%	4,6%	-0,9 p.p.
EBITDA Ajustado por m <sup>2</sup> (R\$ / m <sup>2</sup> ) mês	63,3	54,0	17,3%
FFO por m <sup>2</sup> (R\$ / m <sup>2</sup> ) mês	63,0	45,5	38,6%

Indicadores Financeiros	2T10	2T09	2T10/2T09
Receita Bruta (R\$ milhões)	74.741	58.749	27,2%
Receita Líquida (R\$ milhões)	66.700	52.243	27,7%
EBITDA (R\$ milhões)	49.686	34.792	42,8%
EBITDA Ajustado* (R\$ milhões)	45.026	34.792	29,4%
Margem EBITDA	74,5%	66,6%	7,9 p.p.
Margem EBITDA Ajustada	67,5%	66,6%	0,9 p.p.
FFO (R\$ milhões)	44.803	29.305	52,9%
Lucro Líquido	34.694	22.017	57,6%

\* EBITDA ajustado por despesas pré-operacionais com os projetos greenfields e pela receita da venda de um terreno em Porto Alegre, no entorno do Shopping Praia de Belas.



## PORTFOLIO IGUATEMI

Shopping Center	Particip. Iguatemi	ABL total* (m <sup>2</sup> )	ABL Iguatemi	Qtde. Lojas	Qtde. Vagas Estacion.
Iguatemi São Paulo	50,5%	39.879	20.139	300	1.805
Market Place	100,0%	26.252	26.252	160	2.047
Iguatemi Campinas	65,0%	55.057	35.787	265	3.980
Boulevard <sup>1</sup>	77,0%	29.176	22.466	4	-
Iguatemi São Carlos	45,0%	19.046	8.571	74	922
Iguatemi Rio de Janeiro	60,7%	26.203	15.892	195	1.342
Praia de Belas	37,5%	28.011	10.515	184	1.519
Galleria	50,0%	24.014	12.007	140	1.996
Iguatemi Porto Alegre	36,0%	39.334	14.160	274	2.236
Iguatemi Florianópolis	30,0%	20.178	6.053	156	918
Iguatemi Caxias	8,4%	30.324	2.547	138	2.003
Esplanada	29,7%	27.663	8.224	161	1.950
Área proprietária <sup>2</sup>	100,0%	3.678	3.678		-
Iguatemi Brasília	64,0%	33.800	21.632	175	2.673
<b>Subtotal varejo</b>	<b>51,6%</b>	<b>402.615</b>	<b>207.924</b>	<b>2.226</b>	<b>23.391</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>54,9%</b>	<b>431.695</b>	<b>237.004</b>		

\* Não inclui a área dos lojistas proprietários

<sup>1</sup> Boulevard localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.

<sup>2</sup> Área de propriedade da Iguatemi no Esplanada, detida através de subsidiária.

## DESEMPENHO OPERACIONAL

Shopping Center*	Receita 2T10	NOI 2T10	Mg. %	Receita 2T09	NOI 2T09	Mg. %
Iguatemi São Paulo	30.090	26.017	86,5%	27.978	26.560	94,9%
Market Place	8.274	6.847	82,8%	7.437	6.059	81,5%
Torre I	3.028	2.980	98,4%	2.906	2.894	99,6%
Torre II	2.523	2.498	99,0%	2.422	2.419	99,9%
Iguatemi Campinas	15.376	14.587	94,9%	13.831	13.175	95,3%
Iguatemi São Carlos	1.383	1.065	77,0%	1.043	575	55,1%
Iguatemi Rio de Janeiro	4.713	3.269	69,4%	4.417	3.274	74,1%
Praia de Belas	7.990	5.833	73,0%	7.519	5.594	74,4%
Galleria	3.009	2.180	72,4%	2.200	1.651	75,0%
Iguatemi Porto Alegre**	15.044	15.412	102,4%	15.810	13.603	86,0%
Iguatemi Florianópolis	5.671	4.935	87,0%	4.738	4.415	93,2%
Iguatemi Caxias	4.110	3.504	85,3%	2.692	2.449	91,0%
Esplanada	7.764	6.852	88,2%	6.828	6.430	94,2%
Brasília	8.215	6.774	82,5%	-	-	-
<b>Total</b>	<b>117.191</b>	<b>102.751</b>	<b>87,7%</b>	<b>99.821</b>	<b>89.098</b>	<b>89,3%</b>

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

\*\* NOI acima de 100% em função de reversão de PDD.



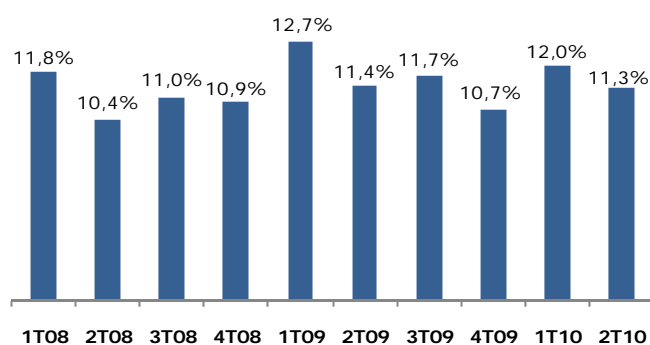
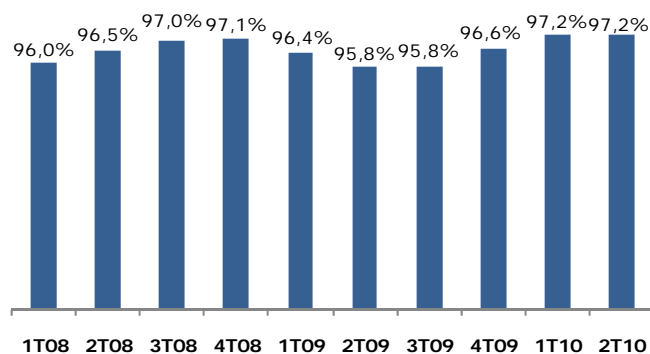
No segundo trimestre do ano, conseguimos reajustar nossos aluguéis com taxas acima da inflação. O crescimento de aluguéis mesmas lojas foi de 6,3% e o crescimento do aluguel mesma área foi de 6,4%, ambos superiores ao IPC do período, que foi de 4,9% (índice que reajusta 55% dos nossos contratos) e superiores ao IGPM de 5,2% (índice que reajusta 45% dos nossos contratos).

As vendas totais da Companhia apresentaram crescimento de 16,4%, enquanto as vendas mesmas lojas cresceram 8,5% e as vendas mesma área 10,4%. As vendas totais foram impactadas pelo início da operação do Iguatemi Brasília.

O crescimento das vendas foi evidenciado em todos os segmentos, com destaque para os segmentos de entretenimento e artigos de luxo.

O segmento de luxo cresceu aproximadamente 30,0% no segundo trimestre em relação ao mesmo período do ano passado.

O custo de ocupação no segundo trimestre do ano foi de 11,3%, 0,1 ponto percentual inferior ao mesmo trimestre de 2009.

**Custo de ocupação**

**Taxa de ocupação**


A taxa de ocupação média no trimestre foi de 97,2%, crescimento de 1,4 ponto percentual em relação ao segundo trimestre de 2009.

A inadimplência do trimestre foi de 3,7%, 0,9 ponto percentual inferior à inadimplência de junho de 2009.

**DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO**


	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO			A.V.	
	2T10	2T09	Var.	2T10	2T09
<b>Receita Bruta</b>	<b>74.741</b>	<b>58.749</b>	<b>27,2%</b>	<b>112,1%</b>	<b>112,5%</b>
Deduções, impostos e contribuições	(8.041)	(6.506)	23,6%	-12,1%	-12,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>66.700</b>	<b>52.243</b>	<b>27,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Custos dos aluguéis e serviços	(24.958)	(18.456)	35,2%	-37,4%	-35,3%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>41.742</b>	<b>33.787</b>	<b>23,5%</b>	<b>62,6%</b>	<b>64,7%</b>
Despesas administrativas	(13.568)	(8.787)	54,4%	-20,3%	-16,8%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	11.402	2.504	355,4%	17,1%	4,8%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>39.577</b>	<b>27.504</b>	<b>43,9%</b>	<b>59,3%</b>	<b>52,6%</b>
Receitas Financeiras	14.517	9.561	51,8%	21,8%	18,3%
Despesas Financeiras	(13.953)	(9.130)	52,8%	-20,9%	-17,5%
<b>Lucro antes da tributação e dos itens extras</b>	<b>40.140</b>	<b>27.935</b>	<b>43,7%</b>	<b>60,2%</b>	<b>53,5%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(5.434)	(5.908)	-8,0%	-8,1%	-11,3%
Participação dos minoritários	(12)	(10)	18,8%	0,0%	0,0%
<b>Lucro líquido</b>	<b>34.694</b>	<b>22.017</b>	<b>57,6%</b>	<b>52,0%</b>	<b>42,1%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>49.686</b>	<b>34.792</b>	<b>42,8%</b>	<b>74,5%</b>	<b>66,6%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>45.027</b>	<b>34.792</b>	<b>29,4%</b>	<b>67,5%</b>	<b>66,6%</b>
<b>FFO</b>	<b>44.803</b>	<b>29.305</b>	<b>52,9%</b>	<b>67,2%</b>	<b>56,1%</b>

**RECEITA BRUTA**

A receita bruta da Iguatemi no segundo trimestre de 2010 foi de R\$ 74,7 milhões, crescimento de 27,2% em relação ao mesmo período de 2009. Esse crescimento é explicado principalmente pelos crescimentos das receitas de aluguel, estacionamento e outros.

Receita Bruta	2T10	2T09	%
Aluguel	53.754	42.655	26,0%
Taxa de Administração	5.172	3.803	36,0%
Estacionamento	10.704	7.644	40,0%
Outros	5.110	4.648	10,0%
<b>Total</b>	<b>74.741</b>	<b>58.749</b>	<b>27,2%</b>

A receita de aluguel, composta por aluguel mínimo, overage e locações temporárias foi responsável por 71,9% da receita bruta do trimestre, crescimento de 26,0% em relação ao 2T09.



Receita de Aluguel	2T10	2T09	%
Aluguel Mínimo	42.931	36.387	18,0%
Linearização	3.316	-	NA
Aluguel Percentual	3.780	3.192	18,4%
Locações Temporárias	3.727	3.076	21,2%
<b>Total</b>	<b>53.754</b>	<b>42.655</b>	<b>26,0%</b>

O aumento da receita de locação no trimestre é explicado principalmente por:

- Início da operação do Iguatemi Brasília, explicando 32,2% do crescimento da receita de locação;
- Aumento do aluguel mínimo em função de reajuste contratual, resultando em crescimento de aluguel mesma área de 6,4%;
- Linearização das receitas, cujo impacto foi de R\$ 3,3 milhões;
- Aumento do aluguel percentual de 18,4% em função do crescimento das vendas;
- Crescimento das locações temporárias (quiosques e mídia) em 21,2%.

A receita de estacionamento cresceu 40,0%, causada principalmente pelo início da cobrança do Shopping Center Galleria e início da operação do Iguatemi Brasília.

A taxa de administração cresceu 36,0% em relação ao segundo trimestre de 2009, decorrente da entrada em operação do Iguatemi Brasília e da administração da Villa Daslu, que assumimos a partir de março de 2010.

O crescimento de outras receitas de 10,0% deve-se principalmente à receita de luvas do Iguatemi Brasília, que será reconhecida num período de 60 meses após a inauguração do shopping.

### DEDUÇÕES E IMPOSTOS

No 2T10 as deduções de vendas somaram R\$ 8,0 milhões, correspondendo a 10,8% da Receita Bruta.

### RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida no segundo trimestre de 2010 foi de R\$ 66,7 milhões, crescimento de 27,7% sobre o mesmo trimestre de 2009.

**CUSTOS E DESPESAS**

	Custo 2T10	Despesa 2T10	Total 2T10	Custo 2T09	Despesa 2T09	Total 2T09	% Acum.
Depreciação	8.690	1.419	10.109	6.293	995	7.288	38,7%
Pessoal	3.542	5.583	9.125	3.462	4.555	8.017	13,8%
Serviços de terceiros	3.307	3.008	6.314	2.069	1.344	3.413	85,0%
Aluguel e condomínio	353	595	948	-	428	428	121,5%
Estacionamento	4.599	-	4.599	2.694	-	2.694	70,7%
Fundo de promoção	1.327	-	1.327	959	-	959	38,4%
Impostos, taxas e despesas legais	82	403	485	373	659	1.032	-53,0%
Outros	3.057	2.561	5.618	2.606	806	3.412	64,6%
<b>Total</b>	<b>24.958</b>	<b>13.568</b>	<b>38.525</b>	<b>18.456</b>	<b>8.787</b>	<b>27.243</b>	<b>41,4%</b>

Os custos e despesas somaram R\$ 38,5 milhões no segundo trimestre de 2010, aumento de 41,4% em comparação com o mesmo período de 2009.


A variação total é explicada pelos seguintes itens:

- Gastos pré-operacionais com os projetos greenfields, principalmente em função do Shopping Iguatemi Brasília, Iguatemi Alphaville e JK Iguatemi, no valor de R\$ 3,4 milhões, alocados em despesas, nas linhas de serviços de terceiros e outros;
- Aumento de depreciação em função da entrada do Iguatemi Brasília e da amortização da primeira fase do SAP;
- Aumento de 13,8% na linha de pessoal principalmente em função do dissídio salarial de 6,25%;
- Aumento em estacionamento decorrente do início de operação do Shopping Iguatemi Brasília e início da cobrança de estacionamento no Shopping Galleria;

**RESULTADO FINANCEIRO**

O resultado financeiro líquido da Iguatemi no 2T10 foi de R\$ 0,6 milhão, ante resultado de R\$ 0,4 milhão no 2T09. Cabe ressaltar que apesar do crescimento do endividamento da companhia, a dívida contratada para os projetos greenfields está sendo capitalizada e será amortizada 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.



<b>Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)</b>	<b>2T10</b>	<b>2T09</b>	<b>Var</b>
Total Receitas Financeiras	14.517	9.561	51,8%
Total Despesas Financeiras	<u>(13.953)</u>	<u>(9.130)</u>	52,8%
<b><u>Receita/Despesa Financeira Líquida</u></b>	<b>564</b>	<b>431</b>	<b>30,8%</b>

### **OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS**

Outras receitas e despesas operacionais totalizaram R\$ 11,4 milhões no primeiro trimestre de 2010, ante resultado de R\$ 2,5 milhões no mesmo período de 2009. Nesta rubrica entram as receitas e despesas referentes a multas contratuais, provisão para devedores duvidosos, revenda de pontos comerciais e outros.

Neste trimestre tivemos uma receita proveniente da venda de um terreno no entorno do Shopping Praia de Belas. Nós tínhamos 23,1% do terreno de área total de 12.805 m<sup>2</sup> e vendemos nossa fração. Neste terreno serão desenvolvidas três torres comerciais, adensando o entorno do shopping.

A receita líquida mínima garantida pela venda do terreno foi de R\$ 8,0 milhões, que será recebida em até 36 meses após o lançamento comercial das torres que acontecerá em agosto, conforme fluxo de recebimento do VGV (valor geral de venda) pelo incorporador.

Outras receitas no trimestre foram decorrentes de reversão de provisões e revenda de pontos comerciais.

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

As despesas com imposto de renda e contribuição social somaram R\$ 5,4 milhões no 2T10, em comparação com despesa de R\$ 5,9 milhões no mesmo período de 2009.

A taxa efetiva de imposto no período foi 13,5%, redução em função das alíquotas diferenciadas aplicadas sobre a venda do terreno no entorno do Praia de Belas, além da reversão da provisão de impostos registrados em anos anteriores.

### **LUCRO LÍQUIDO**

O lucro líquido da Iguatemi no segundo trimestre foi de R\$ 34,7 milhões, crescimento de 57,6% em relação ao mesmo período de 2009. O crescimento é explicado principalmente por outras receitas operacionais e também pelo crescimento da receita bruta, parcialmente compensado pelos maiores custos.

**EBITDA**

Em R\$ mil	2T10	2T09	Var. %
<b>Receita líquida</b>	<b>66.700</b>	<b>52.243</b>	<b>27,7%</b>
<b>Lucro antes da tributação e extras</b>	<b>40.140</b>	<b>27.935</b>	<b>43,7%</b>
(+) Depreciação e Amortização	10.109	7.288	38,7%
(+) Despesas financeiras	13.953	9.130	52,8%
(-) Receitas financeiras	(14.517)	(9.561)	51,8%
<b>EBITDA</b>	<b>49.686</b>	<b>34.792</b>	<b>42,8%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>74,5%</b>	<b>66,6%</b>	<b>7,9 p.p.</b>
(+) Despesas pré operacionais	3.367	-	NA
(-) Venda de terreno	(8.026)	-	NA
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>45.027</b>	<b>34.792</b>	<b>29,4%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustada</b>	<b>67,5%</b>	<b>66,6%</b>	<b>0,9 p.p.</b>

O EBITDA do segundo trimestre de 2010 foi de R\$ 49,7 milhões, com margem de 74,5%, crescimento de 42,8% em relação ao 2T09.

O EBITDA ajustado, que não considera as despesas pré-operacionais com os projetos greenfields e também está desconsiderando a receita líquida gerada pela venda do terreno no entorno do Shopping Praia de Belas, foi de R\$ 45,0 milhões, com margem de R\$ 67,5%.

**ENDIVIDAMENTO**

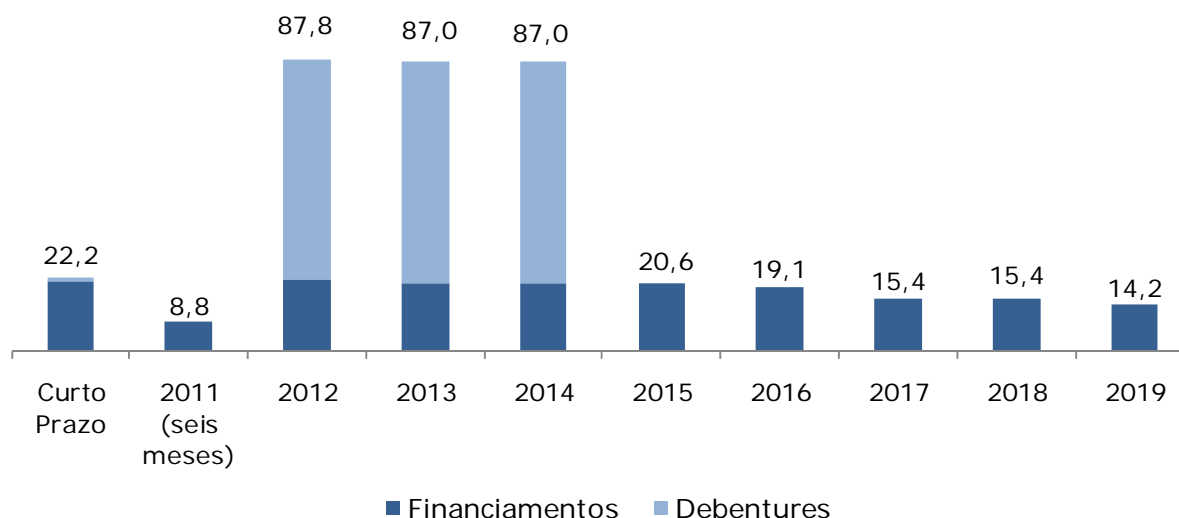
O endividamento bruto da Iguatemi encerrou o segundo trimestre de 2010 no montante de R\$ 377,5 milhões, em comparação a R\$ 342,0 milhões em março de 2010, crescimento principalmente em função da liberação de crédito imobiliário para o Iguatemi Alphaville.

A posição de caixa no final de junho era de R\$ 557,8 milhões, resultando em uma posição de caixa líquido de R\$ 180,3 milhões. O prazo médio da nossa dívida é de 3,8 anos, com custo médio de 108,7% do CDI.

No início de julho, tivemos a assinatura do financiamento com o BNDES para o Shopping Iguatemi Alphaville. O financiamento irá cobrir 60% do capex total do shopping e possui taxa de TJLP + 3,45% a.a., totalizando 9,45% a.a., sobre obra civil e instalações e de 4,5% a.a sobre equipamentos nacionais. A carência é de 24 meses após a data da assinatura com amortização de 60 meses.

	Moeda	Encargos	Vencimento	2T10	1T10
	R\$		Amortizável mensalmente		
Financiamento não sujeito a liquidação em dinheiro		IGP-DI	contra parte do aluguel pelo uso do imóvel	2.136	2.081
BNDES	R\$	TJLP + 4,40% a.a.	Maio/2011	2.074	2.640
BNDES	R\$	TJLP + 2,3% a.a. + 0,55%	Fevereiro / 2012	5.876	6.507
Santander	R\$	99% do CDI	Agosto / 2016	4.765	4.949
Santander	R\$	TR + 9,52% a.a.	Agosto / 2016	14.721	15.093
Santander	R\$	TR + 9,51% a.a.	Outubro / 2016	12.847	13.036
Santander	R\$	TR + 12,0% a.a.	Janeiro / 2019	94.594	91.692
Bradesco	R\$	TR + 10,5% a.a.	Setembro / 2019	39.645	-
Debêntures	R\$	110% do CDI	Dezembro / 2014	200.837	205.134
<i>Curto prazo</i>				22.180	24.255
<i>Longo prazo</i>				355.315	316.877
<b>Dívida total</b>				<b>(377.495)</b>	<b>(341.132)</b>
<i>Disponibilidades</i>				557.788	618.027
<b>Caixa (dívida) líquido(a)</b>				<b>180.293</b>	<b>276.895</b>

### Cronograma de amortização das dívidas

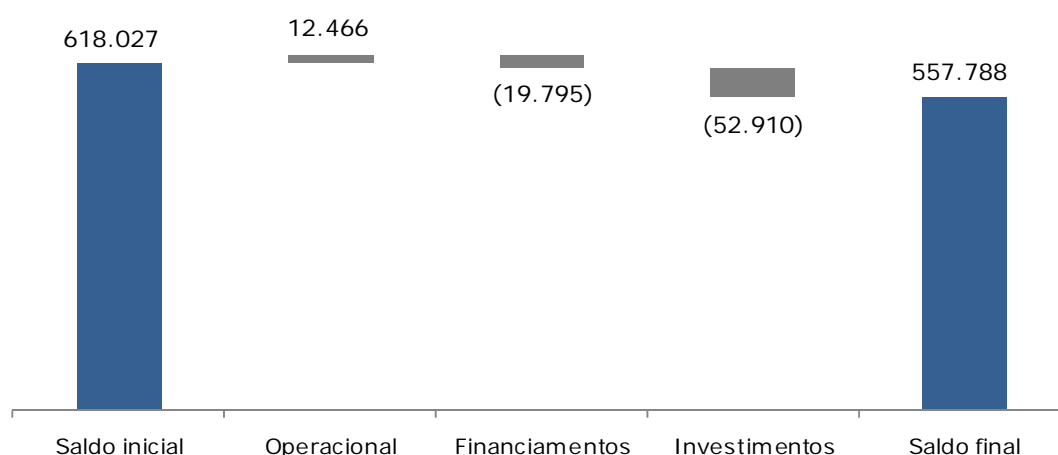


## FLUXO DE CAIXA

O caixa da Iguatemi apresentou redução de R\$ 55,0 milhões no segundo trimestre de 2010, em relação a 31 de março de 2010. Dentre as principais variações destacamos:

- Caixa líquido gerado nas atividades operacionais de R\$ 12,5 milhões, sendo R\$ 54,6 milhões gerado nas operações da Companhia e redução de R\$ 42,2 nas variações dos ativos e passivos;
- Investimento líquido R\$ 52,9 milhões, gastos principalmente com nossos projetos greenfields e expansões;
- Redução de R\$ 19,8 milhões em atividades de financiamento, principalmente em função do pagamento de dividendos, JCP e amortização de financiamentos, parcialmente compensado pela entrada de caixa do financiamento do Bradesco para construção do Iguatemi Alphaville.

### Fluxo de Caixa 2T10



## INVESTIMENTOS

No segundo trimestre de 2010 foram investidos\* R\$ 26,6 milhões nos projetos greenfields da Iguatemi, conforme quadro abaixo. Nossa expectativa é de investir mais R\$ 122,0 milhões nos projetos em 2010.

Shopping Center	Realiz. Até 1T10	Realiz. 2T10	3T10 – 4T10e	2011e	2012e	Após 2012e	Total Greenfields
JK	47,5	6,1	25,0	44,1	-	-	<b>122,7</b>
Alphaville	55,1	15,7	88,4	21,5	-	-	<b>180,7</b>
Brasília	109,6	4,8	2,1	-	-	-	<b>116,5</b>
Ribeirão Preto	1,3	-	6,4	115,1	-	-	<b>122,9</b>
Jundiaí	1,9	-	-	32,2	77,8	-	<b>112,0</b>
S. J. Rio Preto	-	-	-	-	4,8	130,3	<b>135,1</b>
<b>Total</b>	<b>215,4</b>	<b>26,6</b>	<b>122,0</b>	<b>213,0</b>	<b>82,6</b>	<b>130,3</b>	<b>789,8</b>

\*Líquido de luvas

## GREENFIELDS

Abaixo detalhamos os cinco projetos greenfields anunciados pela Iguatemi. O investimento total esperado considera todo custo da obra civil, já líquido do valor de co-participações (luvas).

### Iguatemi Alphaville



Obra 48% executada, incluindo a cobertura do piso "Lazer". O Shopping já conta com 80% da ABL comercializada.

### JK Iguatemi



Obra 37% executada, incluindo a estrutura do último pavimento do Shopping. O Shopping conta com 25% de ABL comercializada.

### Iguatemi Ribeirão



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

### Iguatemi Jundiaí



Projeto em provação na prefeitura local.

### Iguatemi S.J. do Rio Preto



Início do detalhamento do projeto arquitetônico e preparação de documentos para aprovação junto à Prefeitura local.



Os dados abaixo são referentes a 100% do empreendimento.

	Alphaville	JK	Ribeirão	Jundiaí	SJRP
<b>Inauguração</b>	Mar/11	Set/11	2011	2012	2014
<b>ABL (m<sup>2</sup>)</b>	31.930	32.576	32.500	30.000	34.600
<b>Investimento total</b>	R\$ 180,8 MM	R\$ 186,6 MM	R\$ 123 MM	R\$ 112,2 MM	R\$135,1 MM
<b>NOI 1º ano</b>	R\$ 24,3 MM	R\$ 31 MM	R\$ 14,8 MM	R\$ 19,2 MM	R\$ 21,6 MM
<b>NOI/m<sup>2</sup> (mês)</b>	R\$ 63,42	R\$ 79,30	R\$ 37,95	R\$ 53,33	R\$ 52,02
<b>% Iguatemi</b>	78%	50%	88%	79%	88%
<b>TIR<sup>1</sup> estimada</b>	18,0%	21,6%	15,8%	21,5%	22,2%
<b>Outros sócios</b>	22%	50%	12%	21%	12%

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

## EXPANSÕES NOS SHOPPING CENTERS

A Iguatemi ainda possui três 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. As três expansões vão adicionar 14,4 mil m<sup>2</sup> de ABL própria ao portfólio da Iguatemi.

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.

**Iguatemi São Paulo:** Novo edifício de 14 andares, sendo 3 de escritórios e os demais de estacionamento (3 subsolos). No térreo teremos 2 novos restaurantes. A obra está com a estrutura concluída, em fase de execução de acabamento da fachada. Será entregue em dezembro de 2010.

**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 é a entrega de um edifício de escritórios, com 1.240 m<sup>2</sup> de ABL para varejo (não temos participação nos escritórios). A segunda fase é a entrega do cinema. 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.

**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. O projeto está em aprovação na prefeitura local.

	Iguatemi São Paulo	Praia de Belas	Galleria
<b>Inauguração</b>	dez/10	jul/10 (1ª fase)	set/11
<b>ABL total (m²)</b>	6.240	17.624 (total)	8.198
<b>Investimento total</b>	R\$ 62,0 MM	R\$ 62,8 MM (total)	R\$ 30,4 MM
<b>% Iguatemi</b>	50,5%	37,6%	50,0%

### MERCADO DE CAPITAIS

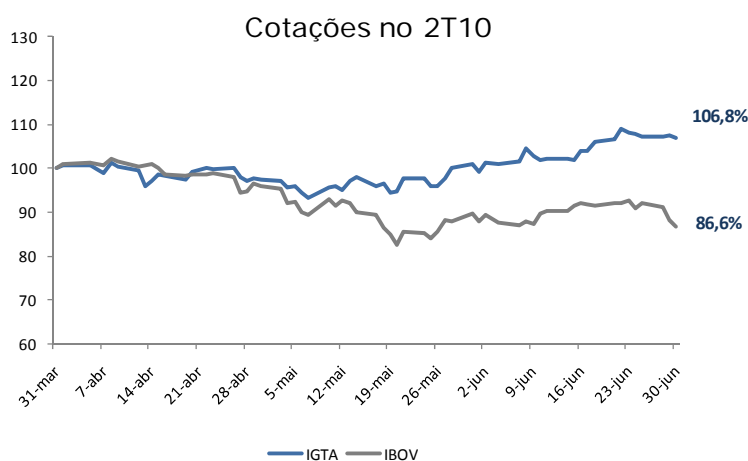
A Iguatemi está listada no Novo Mercado da BM&F Bovespa com o código IGTA3.

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	4.438	5,6%
Outros	23.958	30,2%
<b>Total</b>	<b>79.255</b>	<b>100,0%</b>

A ação da Iguatemi fechou em 30 de junho de 2010 cotada a R\$ 31,70, valorização de 6,8% no trimestre.

IGTA	
Preço Final	31,70
Maior Preço	32,99
Menor Preço	26,80
Valorização no 2T10	6,8%
Valorização em 1 ano	72,3%
Número de Ações (mil)	79.255
Market Cap (R\$ mil)	2.512.399
Média diária de Liquidez	3.304.629





## 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. 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 30 de junho de 2010, a Iguatemi possuía 164 funcionários e 17 estagiários.

## 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.

Nosso guidance de receita líquida e margem EBITDA para 2010 está descrito no quadro abaixo.

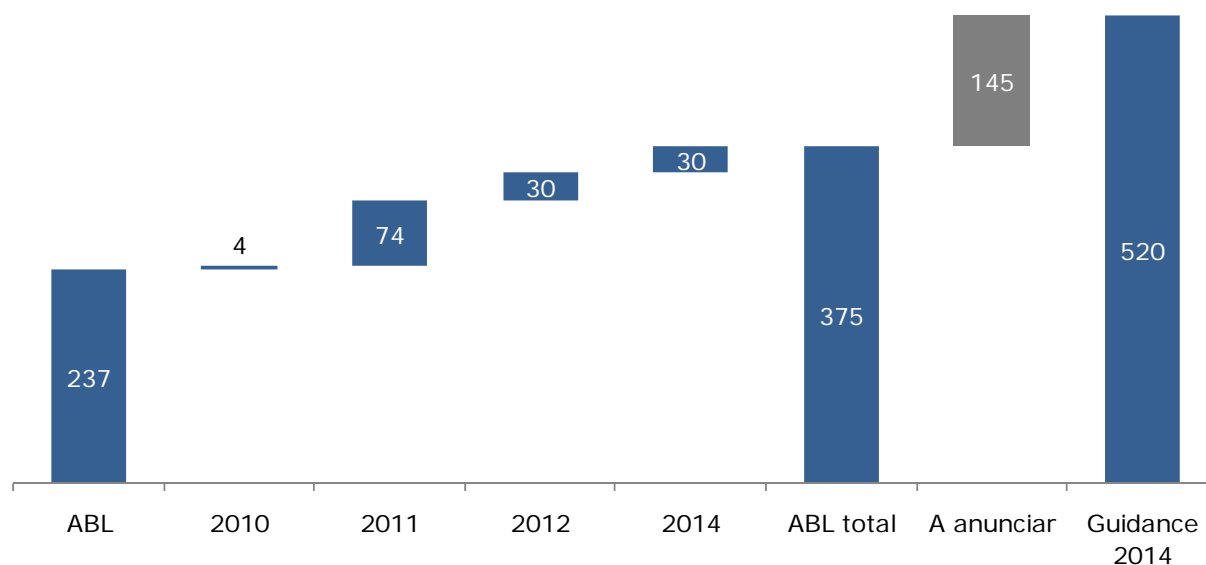
	2008 Real	2009 Real	2010 Guidance
<b>Receita Líquida</b>	190	218	Crescimento de 15% a 17%
<b>Margem EBITDA</b>	70%	70%	De 70% a 72%

Pela política de dividendos, a Iguatemi se comprometeu a pagar até o exercício de 2010, no mínimo 50% do lucro como dividendos e/ou Juros sobre Capital Próprio (JCP).

Em relação ao crescimento da ABL da empresa, terminamos 2009 com 215,0 mil m<sup>2</sup> e em junho de 2010, após a inauguração do Iguatemi Brasília, atingimos 137,0 mil m<sup>2</sup> de ABL própria. Possuímos três expansões em andamento e cinco projetos greenfields. Com a ABL das expansões e dos greenfields a Iguatemi terá em 2014 375 mil m<sup>2</sup> de ABL própria.

Nosso guidance de ABL é atingir 520 mil m<sup>2</sup> de ABL própria em 2014.

### Evolução da ABL própria



### SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE – ATENDIMENTO À INSTRUÇÃO CVM Nº 381/2003

A Companhia e/ou 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 12 shopping centers, que totalizam 432 mil m<sup>2</sup> de ABL, sendo a sua ABL própria correspondente a 237 mil m<sup>2</sup>.

A Companhia participa da administração de 10 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**  
Analista de RI

Tel.: (11) 3048-7289  
[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- Demonstrações Financeiras Consolidadas**
- 2 - Balanço Patrimonial**
- 3 - Fluxo de Caixa**
- 4 - Glossário**

**1 - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS**

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO (R\$ mil)			
	2T10	2T09	%
<b>RECEITA BRUTA</b>	<b>74.741</b>	<b>58.749</b>	<b>27,2%</b>
Deduções, impostos e contribuições	(8.041)	(6.506)	23,6%
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	<b>66.700</b>	<b>52.243</b>	<b>27,7%</b>
Custos dos aluguéis e serviços	(24.958)	(18.456)	35,2%
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>41.742</b>	<b>33.787</b>	<b>23,5%</b>
Despesas administrativas	(13.568)	(8.787)	54,4%
Receitas Financeiras	14.517	9.561	51,8%
Despesas Financeiras	(13.953)	(9.130)	52,8%
Outras despesas operacionais líquidas	11.402	2.504	355,4%
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>40.140</b>	<b>27.935</b>	<b>43,7%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(5.434)	(5.908)	-8,0%
Participação dos minoritários	(12)	(10)	18,8%
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>	<b>34.694</b>	<b>22.017</b>	<b>57,6%</b>

**2 - BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO – Ativo**

<b>ATIVO (R\$ mil)</b>	<b>30/06/2010</b>	<b>31/03/2010</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>619.116</b>	<b>662.316</b>
Disponibilidades	557.788	618.027
Contas a receber	41.462	28.477
Impostos a recuperar e créditos tributários	10.511	9.023
Empréstimos a receber	240	329
Outros créditos	8.996	5.571
Despesas pagas antecipadamente	119	67
Estoques	-	822
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>104.964</b>	<b>92.825</b>
Contas a receber	6.423	-
Impostos a recuperar e créditos tributários	8.165	8.165
Créditos com partes relacionadas	38.442	32.694
Empréstimos a receber	3.738	6.600
Desapropriações a receber	1.402	1.402
Depósitos judiciais	25.916	25.582
Outros créditos	20.878	18.382
<b>PERMANENTE</b>	<b>1.308.013</b>	<b>1.265.923</b>
Investimentos	308	651
Imobilizado	1.203.839	1.161.551
Intangível	103.866	103.721
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>2.032.093</b>	<b>2.021.064</b>

**2 - BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO – Passivo**

<b>PASSIVO (R\$ mil)</b>	<b>30/06/2010</b>	<b>31/03/2010</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>86.906</b>	<b>148.322</b>
Empréstimos e Financiamentos	20.729	18.455
Fornecedores	7.810	9.693
Impostos e contribuições a pagar	13.209	14.656
Provisão para salários e encargos trabalhistas	6.381	10.546
Dividendos e juros sobre o capital próprio propostos	-	46.765
Contas a pagar	37.326	42.407
Encargos sobre debêntures	1.451	5.800
<b>EXIGÍVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>504.967</b>	<b>467.204</b>
Empréstimos e Financiamentos	155.929	117.543
Provisão para contingências	64.717	68.688
Débitos com partes relacionadas	35.965	35.474
Impostos e contribuições a pagar	17.185	14.932
Contas a pagar	7.980	7.596
Debêntures	199.386	199.334
Receita diferida	23.805	23.637
<b>Participação dos minoritários</b>	<b>177</b>	<b>205</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.440.043</b>	<b>1.405.333</b>
Capital social	818.125	818.125
Reserva de capital	457.638	457.622
Reservas de lucros	104.946	104.946
Lucros / Prejuízos Acumulados	59.334	24.640
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>2.032.093</b>	<b>2.021.064</b>

**3- FLUXO DE CAIXA**

<b>Consolidado</b>	<b>30/06/2010</b>	<b>30/06/2009</b>
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>34.694</b>	<b>22.017</b>
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com recursos provenientes de atividades operacionais:		
Participação dos acionistas minoritários	-34	10
Depreciação e amortização	10.109	7.288
Baixa de ativos permanentes	369	-114
Variações monetárias líquidas	12.179	5.187
Provisão para contingências	-6.757	-1.143
Imposto de renda e contribuição social	1.104	-256
Pagamento baseado em ações	16	292
Provisão para pagamento de bonificação	1.568	1.271
Provisão para devedores duvidosos	1.399	84
	<b>54.647</b>	<b>34.636</b>
<b>Redução (aumento) no ativo:</b>	<b>-24.487</b>	<b>-6.468</b>
Aluguéis a receber	-23.931	-1.095
Impostos a recuperar e créditos tributários	-1.488	-719
Empréstimos a receber	2.951	4.261
Outros créditos	-1.967	-9.662
Despesas antecipadas	-52	747
<b>Aumento (redução) no passivo</b>	<b>-17.694</b>	<b>7.610</b>
Fornecedores	-1.883	958
Impostos e contribuições a pagar	-298	5.333
Provisão para salários e encargos trabalhistas	-5.733	757
Débitos com partes relacionadas	-5.257	-
Contas a pagar	-4.691	562
Outros	168	-
<b>Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades operacionais</b>	<b>12.466</b>	<b>35.778</b>
Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades de investimentos	<b>-52.910</b>	<b>-39.609</b>
Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades de financiamentos	<b>-19.795</b>	<b>-37.113</b>
<b>Aumento líquido das disponibilidades</b>	<b>-60.239</b>	<b>-40.944</b>
<b>Saldo inicial das disponibilidades</b>	<b>618.027</b>	<b>245.218</b>
<b>Saldo final das disponibilidades</b>	<b>557.788</b>	<b>204.274</b>

#### 4- 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 m<sup>2</sup>** - 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 m<sup>2</sup>** - 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 / m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>** - EBITDA dividido pela ABL Própria Média.

**FFO** – Lucro Líquido + Depreciação e Amortização.

**FFO por m<sup>2</sup>** – FFO dividido pela ABL Própria Média.