



Vendas atingem R\$ 3,0 bilhões e Lucro Líquido cresce 14,8% versus 1T17

São Paulo, 8 de maio de 2018 – 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 2018 (1T18). As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas com base em números consolidados contábeis e em milhares de Reais, conforme legislação societária brasileira e normas internacionais de contabilidade (IFRS), através dos CPCs emitidos e referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

Teleconferência sobre os Resultados do 1T18

Teleconferência em Português

9 de maio de 2018
10h00 horário de Brasília
9h00 US EST
Tel.: +55 (11) 2188-0155
Senha: Iguatemi

Replay: +55 (11) 2188-0400
Senha: Iguatemi
Disponível por 7 dias

Teleconferência em Inglês

9 de maio de 2018
11h00 horário de Brasília
10h00 US EST
Tel.: +1 (412) 317-5459
Senha: Iguatemi

Replay: +1 (412) 317-0088
Senha: 10119405
Disponível por 7 dias

Equipe de RI:

Cristina Betts, CFO
Roberta Noronha, DRI
Carina Carreira, RI
Thais Lima, RI

Tel.: +55 (11) 3137-6872/6877
ri@iguatemi.com.br
www.iguatemi.com.br

DESTAQUES DO 1T18

- As **Vendas Totais** atingiram **R\$ 3,0 bilhões no 1T18**, crescimento de 2,2% em relação ao mesmo período do ano anterior
- As **vendas mesmas áreas (SAS)** cresceram **2,2%** e **vendas mesmas lojas (SSS)** cresceram **1,1%** no 1T18
- Os **aluguéis mesmas lojas (SSR)** aumentaram **2,8%** e **aluguéis mesmas áreas (SAR)** cresceram **4,3%** no trimestre
- A **Receita Líquida** atingiu **R\$ 168,5 milhões** no 1T18, crescimento de 0,7% com relação ao 1T17
- O **EBITDA** atingiu **R\$ 125,8 milhões** no 1T18, em linha com o número de 1T17, com **margem de 74,7%**
- O **Lucro Líquido** atingiu **R\$ 58,1 milhões** no 1T18, 14,8% acima do mesmo período do ano anterior
- O **FFO** atingiu **R\$ 85,2 milhões** no trimestre, 10,5% acima do 1T17
- A **alavancagem** fechou o 1T18 em queda de 0,12 versus o 4T17 para **2,84x Dívida Líquida/EBITDA** (queda de 0,35 versus o 1T17)

Evento Subsequente

- **Aprovação em AGO do pagamento de dividendos de R\$ 120 milhões** referente ao ano de 2017

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O início de 2018 se mostrou bastante desafiador, em linha com as expectativas da Companhia. Apesar das estimativas ainda positivas para o crescimento do PIB no ano, observamos ao longo do trimestre diversas revisões negativas para este indicador. Mesmo em meio a tal cenário, apresentamos um **crescimento de vendas em nosso portfólio de 2,2%** no trimestre em comparação ao mesmo período do ano anterior, **para R\$ 3,0 bilhões**, resultado da aderência à nossa estratégia de focar em ativos de qualidade e bem localizados, destinados para o público A/B.

As **vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 2,2%** e o desempenho das **vendas mesmas lojas (SSS) foi de 1,1%** no 1T18, com destaque para o mês de março, que apresentou o melhor resultado entre os meses do trimestre. Os **aluguéis mesmas áreas (SAR) e os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 4,3% e 2,8%, respectivamente**, mesmo com uma inflação (IGPM) acumulada 12 meses de -0,4% em janeiro, -0,4% em fevereiro e 0,2% em março.

Com relação ao desempenho dos **Shoppings a 100%**, tivemos um **crescimento de 3,4% na Receita de Aluguel do trimestre** (Aluguel Mínimo + *Overage* + Locação Temporária), atingindo R\$ 232,2 milhões no trimestre. A **Receita de Estacionamento cresceu 2,0% no 1T18**, totalizando R\$ 57,3 milhões. Tal resultado foi impulsionado (i) pela maturação dos projetos inaugurados nos últimos anos; (ii) pelo adensamento do entorno imediato dos nossos Shoppings; (iii) pela atualização no mix de diversos de nossos empreendimentos e (iv) pelo aumento na tarifa do estacionamento em alguns de nossos Shoppings.

Contamos atualmente com **três ativos em processo de maturação** (período de 5 anos após o lançamento): I Fashion Outlet Novo Hamburgo (2013), Iguatemi Ribeirão Preto (2013) e Iguatemi Rio Preto (2014), representando 14,9% do ABL total do nosso portfólio. Possuímos também **seis expansões com menos de 5 anos**: do Praia de Belas (2013), do Iguatemi Esplanada (2013), do Iguatemi São Carlos (2014), do Iguatemi Campinas (2015), do Iguatemi São Paulo (2015) e do Iguatemi Porto Alegre (2016), representando 14,6% da ABL do portfólio. Acreditamos no potencial de crescimento orgânico para estes ativos no médio e longo prazos, embora atualmente estejam mais frágeis frente ao atual cenário econômico.

Outro importante vetor de crescimento para a Companhia é o **adensamento do entorno de nossos shoppings**, que acontece tanto via a entrega de projetos de VGV anunciados no passado como pelo desenvolvimento imobiliário de terceiros. No 1T18 foram entregues 19.698 m² de área privativa residencial no município de São Paulo só no entorno dos nossos shoppings: 10.273 m² no entorno direto do Shopping Pátio Higienópolis, 4.676 m² próximo ao Market Place e 4.749 m² referente ao empreendimento de altíssimo padrão Pininfarina by Cyrela na área de influência primária do Shopping JK Iguatemi. No caso de imóveis comerciais, foram entregues 13.069 m² de área privativa no entorno direto do Shopping Market Place (HD 873 Corporate).

No interior de São Paulo houve a entrega de 84.580 m², sendo 3 torres residenciais no entorno do Iguatemi Esplanada, 1 torre residencial próximo ao Iguatemi Rio Preto, 1 torre residencial próximo ao Iguatemi São Carlos e 2 torres residenciais no entorno direto do Iguatemi Ribeirão Preto. Além disso, houve o lançamento de mais um novo bairro planejado próximo ao Iguatemi Ribeirão Preto, o Ilhas do Sul da Habitarte, com potencial de desenvolvimento de 15 torres, 2 delas já lançadas.

Em Brasília foram entregues 17.837 m² de empreendimentos residenciais na região do Setor Noroeste, indicando a consolidação da região como o principal vetor de crescimento qualificado do Distrito Federal.

Na região Sul, houve a entrega de 28.474 m² de empreendimentos residenciais no entorno dos nossos Shoppings: 18.523 m² próximo ao Iguatemi Porto Alegre (The Highlands) e 9.951 m² na área de influência primária do Shopping Praia de Belas (Garibaldi 1215).

A **atualização do mix** também foi fundamental para que a Iguatemi mantivesse o bom desempenho de seus ativos durante a crise. Apenas no 1T18 foram inauguradas 45 novas lojas em nossos empreendimentos.

Apesar de a Receita Bruta ter ficado levemente abaixo do 1T17, o início do processo de redução dos descontos concedidos durante a crise nos levou a uma **Receita Líquida de R\$ 168,5 milhões no trimestre**, crescimento de 0,7% comparado ao mesmo período de 2017. Vale ressaltar que este foi o primeiro trimestre no qual reduzimos os descontos desde o início da crise no 4T15, quando identificamos a necessidade de uma maior concessão de descontos a varejistas.

Mesmo com o aumento nas despesas administrativas do trimestre, fruto da retomada dos investimentos em pessoal e do provisionamento adicional para pagamento do PLR de 2017, uma vez que a medição de algumas metas só foi finalizada no início de 2018, o **EBITDA atingiu R\$ 125,8 milhões no 1T18**, em linha com o resultado do 1T17, com **Margem EBITDA de 74,7%**.

A **Dívida Total da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 1,9 bilhão**, 8,8% abaixo do 4T17, e a Disponibilidade de Caixa reduziu 23,5%, atingindo R\$ 374,3 milhões. Como consequência, a **Dívida Líquida ficou em R\$ 1,5 bilhão**, com um múltiplo de **Dívida Líquida/EBITDA de 2,84x**, 0,12 abaixo do nível apresentado no 4T17. A redução deste índice de endividamento é parte da estratégia de desalavancagem, colocada em prática desde o início de 2016, com o objetivo de abrir espaço no balanço da Companhia para potenciais oportunidades futuras de crescimento.

Para 2018 estimamos um **crescimento da Receita Líquida entre 2% e 7%**, uma **margem EBITDA entre 75% e 79%** e uma necessidade de **investimento no montante entre R\$ 170 a 220 milhões**. Continuamos confiantes na entrega do guidance para o ano, apesar do início desafiador, como tem sido o caso desde 2009.

	Guidance 2018
Crescimento da Receita Líquida	2 – 7%
Margem EBITDA	75 – 79%
Investimento (R\$ milhões) ⁽¹⁾	170 – 220

(1) Base competência.

Acreditamos que a Iguatemi está bem posicionada para enfrentar os desafios dos próximos anos, através de um portfólio de qualidade e balanço patrimonial sólido. Continuaremos a investir nos nossos ativos existentes, atualizando o *mix*, criando uma experiência de consumo diferenciada e buscando novas oportunidades de bons investimentos.

Carlos Jereissati Filho
CEO da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2018

PRINCIPAIS INDICADORES

As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas com base em números contábeis consolidados e em milhares de Reais, conforme legislação societária brasileira e normas internacionais de contabilidade (IFRS), através dos CPCs emitidos e referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

Indicadores financeiros	1T18	1T17	Var. %
Receita Bruta (R\$ mil)	192.285	192.548	-0,1%
Receita Líquida (R\$ mil)	168.470	167.349	0,7%
EBITDA (R\$ mil)	125.779	125.764	0,0%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>74,7%</i>	<i>75,2%</i>	<i>-0,5 p.p.</i>
Lucro Líquido (R\$ mil)	58.104	50.619	14,8%
<i>Margem Líquida</i>	<i>34,5%</i>	<i>30,2%</i>	<i>4,3 p.p.</i>
FFO (R\$ mil)	85.173	77.098	10,5%
<i>Margem FFO</i>	<i>50,6%</i>	<i>46,1%</i>	<i>4,5 p.p.</i>

Indicadores de Desempenho	1T18	1T17	Var. %
ABL Total (m ²) ⁽²⁾	737.466	746.027	-1,1%
ABL Própria (m ²) ⁽²⁾	447.783	454.604	-1,5%
ABL Própria Média (m ²) ⁽²⁾	447.783	454.604	-1,5%
ABL Total Shopping (m ²) ⁽²⁾	698.595	701.786	-0,5%
ABL Própria Shopping (m ²) ⁽²⁾	415.490	419.065	-0,9%
Total Shoppings ⁽¹⁾	17	17	0,0%
Vendas Totais (R\$ mil)	2.973.200	2.910.196	2,2%
Vendas mesmas lojas (SSS)	1,1%	1,7%	-0,6 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	2,2%	1,6%	0,6 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	2,8%	7,3%	-4,5 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	4,3%	6,9%	-2,6 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	13,0%	12,7%	0,3 p.p.
Taxa de Ocupação	94,7%	93,0%	1,7 p.p.
Inadimplência líquida	4,0%	3,7%	0,3 p.p.

(1) Considera Iguatemi Esplanada e Esplanada Shopping como um único empreendimento.

(2) Variação na ABL se deve ao projeto de padronização da classificação de ABL de nossos empreendimentos realizado ao longo de 2017.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2018



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

PORTFÓLIO IGUATEMI

Portfólio	Cidade	ABC Total ⁽⁴⁾ (m ²)	ABL Total (m ²)	Participação Iguatemi	ABL Iguatemi (m ²)
Iguatemi São Paulo	São Paulo	48.888	48.888	58,49%	28.595
JK Iguatemi	São Paulo	34.359	34.359	64,00%	21.990
Pátio Higienópolis	São Paulo	33.819	33.819	11,54%	3.903
Market Place	São Paulo	26.548	26.548	100,00%	26.548
Iguatemi Alphaville	Barueri	31.258	31.258	78,00%	24.381
Iguatemi Campinas	Campinas	76.828	72.659	70,00%	50.861
Galleria	Campinas	33.263	33.263	100,00%	33.263
Iguatemi Esplanada ⁽¹⁾	Sorocaba	64.482	64.482	55,37%	35.704
Iguatemi Esplanada - área proprietária ⁽²⁾	Sorocaba	6.556	3.678	100,00%	3.678
Iguatemi São Carlos	São Carlos	22.331	22.331	50,00%	11.166
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	40.543	40.543	88,00%	35.678
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.546	43.546	88,00%	38.320
Subtotal Sudeste		462.420	455.373	68,97%	314.086
Iguatemi Porto Alegre	Porto Alegre	66.761	63.366	36,00%	22.812
Praia de Belas	Porto Alegre	47.316	44.367	37,55%	16.660
Iguatemi Florianópolis	Florianópolis	28.840	21.109	30,00%	6.333
Iguatemi Caxias	Caxias do Sul	30.324	30.324	8,40%	2.547
Subtotal Sul		173.241	159.166	30,38%	48.352
Iguatemi Brasília	Brasília	34.148	34.148	64,00%	21.854
Subtotal DF		34.148	34.148	64,00%	21.854
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20.085	20.085	41,00%	8.235
Power Center Iguatemi Campinas ⁽³⁾	Campinas	29.822	29.822	77,00%	22.963
Subtotal Outlet e Power Center		49.908	49.908	62,51%	31.198
Subtotal Shoppings		719.717	698.595	59,48%	415.490
Market Place Torre I	São Paulo	15.274	15.274	100,00%	15.274
Market Place Torre II	São Paulo	13.319	13.319	100,00%	13.319
Torre Iguatemi Porto Alegre	Porto Alegre	10.278	10.278	36,00%	3.700
Subtotal Torres		38.871	38.871	83,08%	32.293
Total		758.588	737.466	60,72%	447.783

(1) Considera o complexo Iguatemi Esplanada, formado pelo Esplanada Shopping e o Iguatemi Esplanada.

(2) Área de propriedade da Iguatemi no Esplanada, detida através de subsidiária.

(3) Localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.

(4) ABC (Área Bruta Comercial) inclui, em alguns empreendimentos, áreas proprietárias que não pertencem a Iguatemi.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2018

DESEMPENHO OPERACIONAL (Shopping a 100%)

Portfólio	Aluguel Mínimo + Overage + Loc. Temp. (R\$ mil) ⁽¹⁾		
	1T18	1T17	Var. %
Iguatemi São Paulo	45.096	43.242	4,3%
JK Iguatemi	16.937	16.808	0,8%
Pátio Higienópolis	22.764	22.534	1,0%
Market Place	6.928	6.928	0,0%
Torres Market Place	5.384	6.129	-12,2%
Iguatemi Alphaville	7.313	6.997	4,5%
Iguatemi Campinas	25.106	23.726	5,8%
Galleria	5.461	5.343	2,2%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	16.164	15.870	1,9%
Iguatemi São Carlos	2.760	2.681	3,0%
Iguatemi Ribeirão Preto	5.672	6.109	-7,1%
Iguatemi Rio Preto	7.636	6.268	21,8%
Iguatemi Porto Alegre	26.266	24.059	9,2%
Torre Iguatemi Porto Alegre	1.246	-	-
Praia de Belas	11.986	11.835	1,3%
Iguatemi Florianópolis	6.664	6.649	0,2%
Iguatemi Caxias	5.359	5.923	-9,5%
Iguatemi Brasília	9.683	9.914	-2,3%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	2.933	2.684	9,3%
Power Center Iguatemi Campinas	859	841	2,1%
Total	232.216	224.541	3,4%

Portfólio	Estacionamento (R\$ mil)		
	1T18	1T17	Var. %
Iguatemi São Paulo	6.880	7.115	-3,3%
JK Iguatemi	5.060	4.862	4,1%
Pátio Higienópolis	4.286	4.133	3,7%
Market Place	5.507	6.113	-9,9%
Torres Market Place	-	-	-
Iguatemi Alphaville	3.553	3.799	-6,5%
Iguatemi Campinas	7.654	6.979	9,7%
Galleria	2.513	2.278	10,3%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	4.802	4.102	17,0%
Iguatemi São Carlos	848	844	0,4%
Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	-
Iguatemi Rio Preto	-	82	-
Iguatemi Porto Alegre	6.433	6.255	2,9%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	-	-
Praia de Belas	3.911	3.623	7,9%
Iguatemi Florianópolis	1.680	1.436	17,0%
Iguatemi Caxias	1.210	1.438	-15,9%
Iguatemi Brasília	2.699	2.861	-5,7%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	244	219	11,7%
Total	57.281	56.141	2,0%

(1) Números apresentados não incluem o efeito da linearização.

(2) Considera o Complexo formado pelo Iguatemi Esplanada e pelo Esplanada Shopping.

VENDAS E ALUGUÉIS

As Vendas Totais atingiram R\$ 3,0 bilhões no trimestre, um crescimento de 2,2% em relação ao mesmo período do ano anterior. Os segmentos que melhor performaram nas vendas foram Serviços, Joalherias e Restaurantes. Já o segmento que apresentou a pior performance foi Entretenimento, principalmente por conta da safra mais fraca de filmes do trimestre.

As vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 2,2% no trimestre, enquanto o vendas mesmas lojas (SSS) foram de 1,1%. Os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 4,3% e os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 2,8%. O desempenho positivo dos aluguéis é fruto principalmente da redução dos descontos ofertados aos lojistas e no, caso de SAR, pela maior cobrança de overage em função da forte venda de novos lojistas.

A Receita de Aluguel dos Ativos a 100% atingiu R\$ 232,2 milhões no 1T18 (+3,4% comparado ao 1T17), enquanto a Receita de Estacionamento atingiu R\$ 57,3 milhões (+2,0% comparado ao 1T17).

Os ativos que se destacaram positivamente no trimestre foram:

- **Iguatemi São José do Rio Preto:** aumento de 21,8% na Receita de Aluguel do trimestre foi resultado de uma melhora expressiva nas três linhas que a compõem, Aluguel Mínimo, *Overage* e Locações Temporárias, fruto da maturação do empreendimento e desenvolvimento de seu entorno.
- **Iguatemi Porto Alegre:** crescimento de 9,2% na Receita de Aluguel devido ao aumento do Aluguel mínimo acima da inflação e de uma boa performance de Locações Temporárias no período.
- **I Fashion Outlet Novo Hamburgo:** aumento de 9,3% nas Receitas de Aluguel puxado pelo aumento no aluguel, fruto do aprimoramento do mix do empreendimento no último ano. A linha de Locações Temporárias também foi destaque no trimestre.

Os destaques negativos foram:

- **Torres Market Place:** queda de 12,2% na Receita de Aluguel, resultado da vacância de um andar na Torre I e de renegociações de contratos em termos menos favoráveis.
- **Iguatemi Ribeirão Preto:** queda de 7,1% na Receita de Aluguel do trimestre devido à queda no Aluguel Mínimo e nas Locações Temporárias no período.
- **Iguatemi Brasília:** redução de 2,3% nas Receitas de Aluguel puxado principalmente pela queda no *Overage* no trimestre.

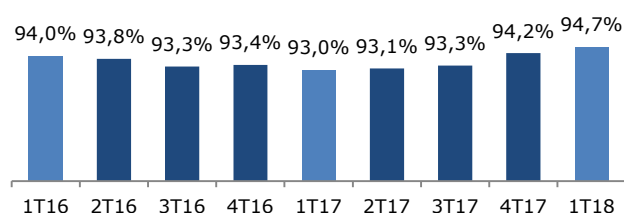
DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2018

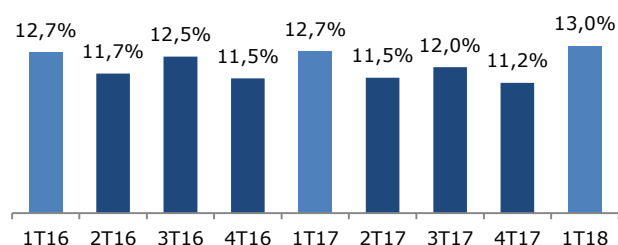
TAXA E CUSTO DE OCUPAÇÃO

A taxa de ocupação média dos Shoppings no 1T18 foi de 94,7%, 1,7 ponto percentual acima do 1T17, e o custo de ocupação foi de 13,0%, 0,3 ponto percentual acima do mesmo período do ano anterior. Como já mencionamos anteriormente, o aumento na taxa de ocupação é decorrente do nosso esforço de atualizar o mix em shoppings já maduros, aproveitando o cenário econômico menos favorável que impactou alguns lojistas, e de atrair marcas relevantes para os shoppings em maturação.

Taxa de Ocupação



Custo de Ocupação



INADIMPLÊNCIA

No 1T18, a inadimplência ficou 0,3 ponto percentual acima do observado no 1T17, atingindo 4,0% devido principalmente ao início do processo de retirada dos descontos.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada (R\$ mil)	1T18	1T17	Var. %
Receita Bruta	192.285	192.548	-0,1%
Impostos e descontos	-23.815	-25.199	-5,5%
Receita Líquida	168.470	167.349	0,7%
Custos e Despesas	-45.463	-41.704	9,0%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	2.493	-180	1485,0%
Resultado de Equivalência Patrimonial	279	299	-6,7%
EBITDA	125.779	125.764	0,0%
Margem EBITDA	74,7%	75,2%	-0,5 p.p.
Depreciação e Amortização	-27.069	-26.479	2,2%
EBIT	98.710	99.285	-0,6%
Margem EBIT	58,6%	59,3%	-0,7 p.p.
Receitas (Despesas) Financeiras	-26.175	-43.478	-39,8%
IR e CSLL	-14.431	-5.188	178,2%
Lucro Líquido	58.104	50.619	14,8%
Margem Líquida	34,5%	30,2%	4,2 p.p.
FFO	85.173	77.098	10,5%
Margem FFO	50,6%	46,1%	4,5 p.p.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2018

RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da Iguatemi no primeiro trimestre de 2018 foi de R\$ 192,3 milhões, queda de 0,1% em relação ao mesmo período de 2017.

Receita Bruta (R\$ mil)	1T18	1T17	Var. %
Aluguel	132.971	131.250	1,3%
Taxa de Administração	11.944	11.373	5,0%
Estacionamento	35.506	35.456	0,1%
Outros	11.864	14.469	-18,0%
Total	192.285	192.548	-0,1%

A Receita de Aluguel no 1T18, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve crescimento de 1,3% em relação ao 1T17 e representou 69,2% da Receita Bruta total.

Receita de Aluguel (R\$ mil)	1T18	1T17	Var. %
Aluguel Mínimo	117.027	116.354	0,6%
Aluguel Percentual	6.251	6.526	-4,2%
Locações Temporárias	9.693	8.370	15,8%
Total	132.971	131.250	1,3%

Este crescimento da Receita de Aluguel em relação ao 1T17 é explicado principalmente por:

- Aluguel Mínimo: Aumento de 0,6% principalmente em função do aumento real em renovatórias e dos reajustes automáticos dos contratos de aluguel pela inflação.
- Aluguel Percentual (*Overage*): Queda de 4,2% em função do reajuste dos aluguéis mínimos ainda acima do aumento das vendas, cujo crescimento desacelerou versus o mesmo período de 2017.
- Locações Temporárias: Aumento de 15,8% devido a uma maior quantidade de mídia e marketing.

A Taxa de Administração aumentou 5,0% em relação ao 1T17, em função de uma maior Receita de Aluguel e da inflação das despesas dos condomínios no período.

A Receita de Estacionamento ficou estável em relação ao 1T17, uma vez que o reajuste das tarifas realizado nos últimos 12 meses foi ofuscado pela redução no fluxo de veículos em alguns empreendimentos.

A linha de Outros apresentou um queda de 18,0% em relação ao 1T17 principalmente pelo fim do reconhecimento das luvas do JK Iguatemi, que completou 5 anos em Junho de 2017.

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

As Deduções, Impostos e Contribuições somaram R\$ 23,8 milhões, 5,5% abaixo do 1T17 devido ao início do processo de redução dos descontos concedidos a varejistas ao longo da crise. Vale ressaltar que identificamos a necessidade de uma maior concessão de descontos a varejistas no início da crise, no 4T15, e desde então a proporção entre descontos e a Receita

Bruta só aumentou, até o final de 2017. Agora, no 1T18, em função de uma melhora na saúde financeira de alguns varejistas, iniciamos um processo gradual de redução dos descontos.

RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida no 1T18 foi de R\$ 168,5 milhões, crescimento de 0,7% em relação ao 1T17.

CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas (R\$ mil)	1T18	1T17	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-29.332	-30.195	-2,9%
Despesas	-16.131	-11.509	40,2%
Despesas Administrativas	-16.086	-11.421	40,8%
Remuneração baseada em ações	0	-66	-100,0%
Pré-operacional	-45	-22	104,5%
Sub Total	-45.463	-41.704	9,0%
Depreciação e Amortização	-27.069	-26.479	2,2%
Total	-72.532	-68.183	6,4%

A Companhia segue na busca por eficiência, entregando uma linha de Custos de Aluguéis e Serviços 2,9% abaixo do 1T17, em função principalmente da redução de áreas vagas e revisões de contratos junto a terceiros.

Já as Despesas Administrativas ficaram 40,8% acima do 1T17, reflexo da retomada dos investimentos em pessoal (aumento da base de funcionários em 5,8% do 1T17 para o 1T18) e do provisionamento adicional para pagamento do PLR de 2017, uma vez que a medição de algumas metas só foi finalizada no início de 2018. Se excluirmos o efeito da folha e do PLR em ambos os anos as Despesas Administrativas teriam crescido 8,6% no trimestre.

A remuneração baseada em ações foi zerada no trimestre uma vez que o plano de *stock option* foi encerrado em 2017. Para 2018 e os anos que seguirem teremos um novo plano de remuneração de longo prazo que utilizará o modelo de ações restritas, aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de 28 de março de 2018 e que impactará os resultados nos próximos trimestres.

A linha Pré-Operacional teve um aumento de 104,5% em relação ao 1T17, em função principalmente das obras do I Fashion Outlet Santa Catarina, que tem inauguração prevista para o 4T18, e do andamento dos demais projetos greenfields em nosso *pipeline*.

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

No 1T18, a Companhia gerou um total de Outras Receitas (Despesas) Operacionais no valor de R\$ 2,5 milhões, principalmente devido à receita com revenda de ponto.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2018

Outras Receitas (Despesas) Operacionais (R\$ mil)	1T18	1T17	Var. %
VGV	0	0	n/a
Outros	2.493	-180	-
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	2.493	-180	-

RESULTADO FINANCEIRO

O Resultado Financeiro Líquido da Iguatemi no 1T18 foi de R\$ 26,2 milhões negativos, 39,8% abaixo do montante apresentado no 1T17. Apesar da estabilidade da posição de Caixa da Companhia em comparação ao 1T17, a menor Receita Financeira é principalmente explicada pela queda do CDI. Já a menor Despesa Financeira é explicada (i) pela queda de 5,3% no endividamento da Companhia – **a Dívida Total caiu para R\$ 1.908,5 milhões**, versus R\$ 2.014,5 milhões em 1T17; e (ii) pela queda na taxa de juros do período.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)	1T18	1T17	Var. %
Receitas Financeiras	14.488	22.395	-35,3%
Despesas Financeiras	-40.663	-65.873	-38,3%
Resultado Financeiro Líquido	-26.175	-43.478	-39,8%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

No 1T18, as Despesas com Imposto de Renda e Contribuição Social totalizaram R\$ 14,4 milhões, aumento de 178,2% comparado ao 1T17, quando recuperamos créditos tributários de períodos anteriores.

LUCRO LÍQUIDO E FFO

O Lucro Líquido no 1T18 foi de R\$ 58,1 milhões, 14,8% acima do apresentado no 1T17, com Margem Líquida de 34,5%. O FFO atingiu R\$ 85,2 milhões, crescimento de 10,5% versus o mesmo período do ano anterior, com Margem FFO de 50,6%.

EBITDA

O EBITDA do trimestre atingiu R\$ 125,8 milhões, em linha com o apresentado no mesmo trimestre do ano anterior, e Margem EBITDA de 74,7%.

EBITDA (R\$ mil)	1T18	1T17	Var. %
Lucro Líquido	58.104	50.619	14,8%
(+) IR / CS	14.431	5.188	178,2%
(+) Depreciação e Amortização	27.069	26.479	2,2%
(+) Despesas Financeiras	40.663	60.545	-32,8%
(-) Receitas Financeiras	-14.488	-17.067	-15,1%
EBITDA	125.779	125.764	0,0%
Receita Líquida	168.470	167.349	0,7%
Margem EBITDA	74,7%	75,2%	-0,5 p.p.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

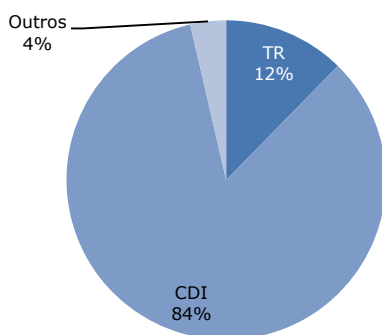
1º TRIMESTRE DE 2018

ENDIVIDAMENTO

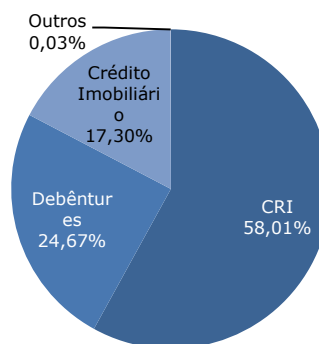
A Iguatemi encerrou o primeiro trimestre de 2018 com uma **Dívida Total de R\$ 1.908,5 milhões**, cujo prazo médio encontra-se em 4,9 anos, com custo médio de 111,0% do CDI, índice ao qual 84% da nossa dívida está indexada. Já a **posição de Caixa encontra-se em R\$ 374,3 milhões**, atualmente remunerada a uma taxa média de 102,2% do CDI.

Como consequência, a **Dívida Líquida caiu 4,3% em comparação ao 4T17 para R\$ 1.534,2 milhões**, levando a um múltiplo **Dívida Líquida/EBITDA de 2,84x** para o final do 1T18, abaixo dos níveis apresentados no final do 1T17 e 4T17.

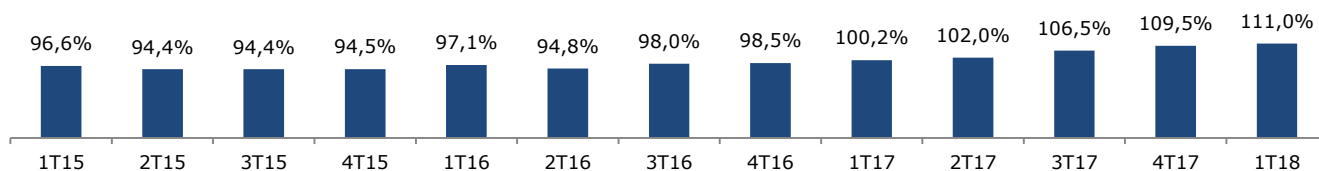
Perfil da Dívida por Indexador



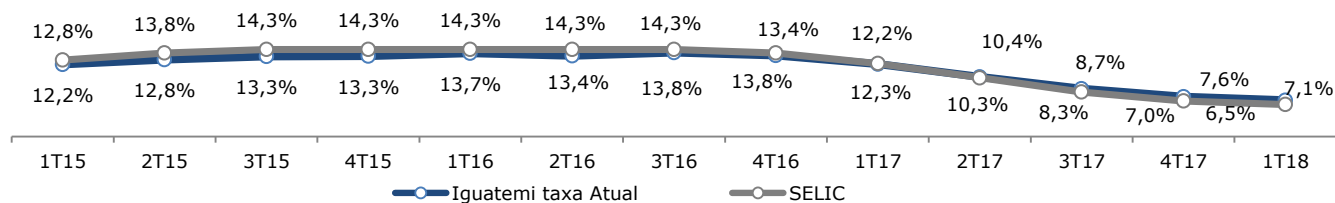
Perfil da Dívida por Modalidade



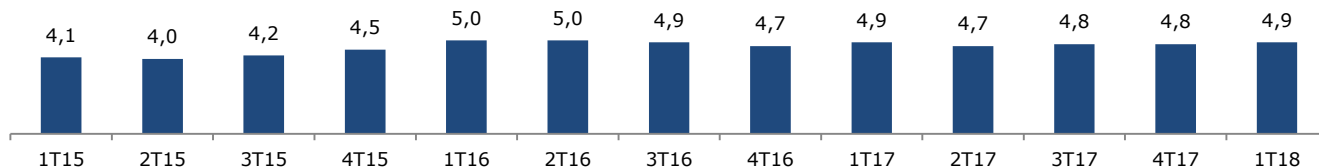
Custo da dívida (% CDI)



Custo da Dívida



Prazo da Dívida (anos)



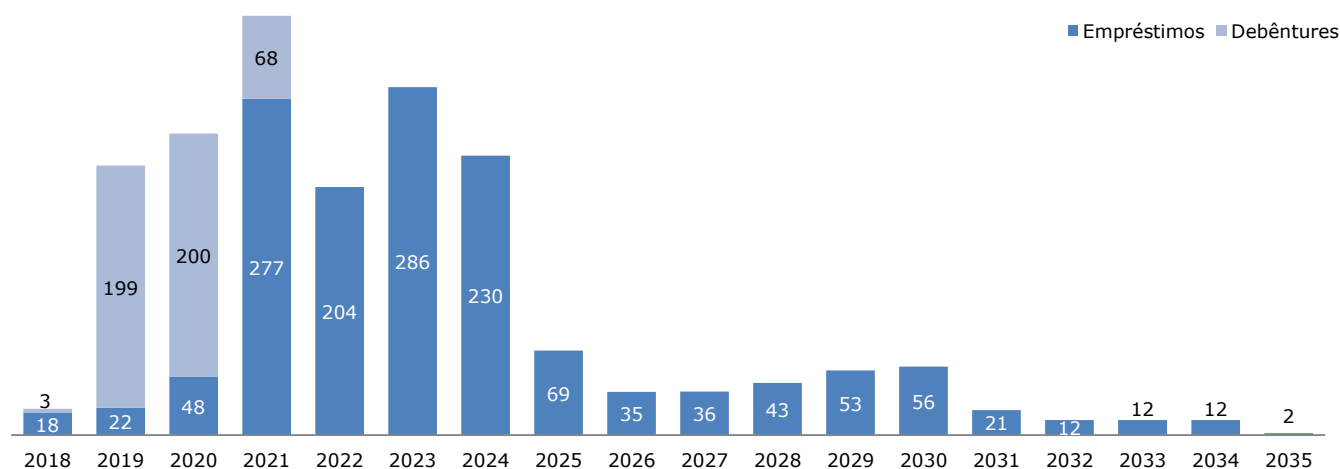
DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2018

Dados Consolidados (R\$ mil)	31/03/2018	31/12/2017	Var. %
Dívida Total	1.908.484	2.092.436	-8,8%
Disponibilidades	374.296	489.416	-23,5%
Dívida Líquida	1.534.188	1.603.020	-4,3%
EBITDA (LTM)	540.573	540.559	0,0%
Dívida Líquida/EBITDA	2,84x	2,96x	-0,12
Custo da Dívida (% CDI)	111,0%	109,5%	1,5 p.p.
Prazo da Dívida (anos)	4,9	4,8	0,1

Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	31/03/2018	%	31/12/2017	%
TR	235.522	12,3%	235.251	11,2%
CDI	1.603.908	84,0%	1.786.644	85,4%
Outros	69.053	3,6%	70.541	3,4%
Curto Prazo	221.371	11,6%	198.900	9,5%
Longo Prazo	1.687.113	88,4%	1.893.536	90,5%

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA (R\$ MM)



FLUXO DE CAIXA

O Caixa ajustado da Iguatemi (considerando o saldo do Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras) diminuiu em R\$ 115,1 milhões em comparação ao trimestre anterior (4T17), finalizando o 1T18 em R\$ 374,3 milhões. Dentre as principais variações destacamos:

- Caixa Líquido gerado pelas atividades operacionais ⁽¹⁾ de R\$ 142,1 milhões;
- Caixa das atividades de investimentos ⁽²⁾ de R\$ 31,5 milhões negativos;
- Caixa das atividades de financiamento ⁽³⁾ R\$ 225,7 milhões negativos.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2018

Fluxo de Caixa Contábil Ajustado (R\$ milhões)



(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 37,3 milhões negativos referentes ao pagamento de juros.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 103,2 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".

(3) Caixa de Financiamento ajustado conforme item 1 acima.

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Em dezembro de 2017, atualizamos o valor justo das nossas propriedades em operação e propriedades em desenvolvimento. Em 31/12/2017, esse valor foi de R\$ 10,5 bilhões (participação IGTA), 16,7% acima do valor de 2016.

	2009	2010	2011	2012 ⁽²⁾	2013	2014	2015	2016	2017 ⁽¹⁾
Valor 100% shopping (R\$ MM)	5.849	7.340	8.678	10.531	11.401	12.613	14.955	16.406	19.328
Participação Iguatemi (R\$ MM)	3.288	4.181	5.258	6.118	6.862	7.647	8.287	9.027	10.534
ABL total (mil m ²)	628	672	704	704	768	773	746	746	746
ABL própria (mil m ²)	376	420	451	434	470	484	454	455	455
Quantidade de Ações (mil)	79.255	79.255	79.255	158.510	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612
Preço da Ação Final do Ano (R\$)	32,44	40,32	34,32	25,5	22,32	27,25	18,91	26,67	39,93
NAV por Ação (R\$)	41,49	52,75	66,34	38,60	38,85	43,30	46,92	51,11	59,65

Data base: 31/12/2017.

(1) Inclui apenas shoppings em operação e expansões inauguradas até 4T17. Não inclui *greenfields*/expansões a serem inaugurados a partir de 4T17.

(2) Em 2012 realizamos um desdobramento de ações

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado utilizando o Fluxo de Caixa Descontado. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são utilizadas na determinação dos valores justos dos empreendimentos.

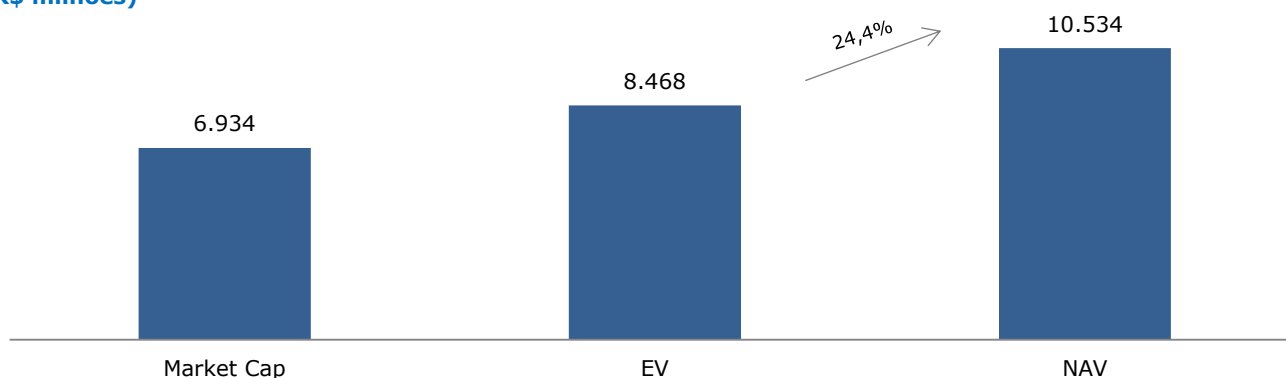
As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

- (i) Taxa de desconto real de 7,3% a 9,9% a.a.;
- (ii) Taxa de crescimento real na perpetuidade de 2,0% a.a.;
- (iii) Exclusão dos projetos *greenfield* (I Fashion Outlets).

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2018

(R\$ milhões)



Data base do Market Cap. e EV: 31/03/2018.

INVESTIMENTOS

Investimentos (R\$ milhões) ⁽¹⁾	1T18	1T17
Aquisições	4,9	-
Outros investimentos ⁽²⁾	26,6	40,8
Total	31,5	40,8

(1) Base competência.

(2) Inclui CAPEX para manutenção, reinvestimento e capitalização.

Em fevereiro de 2018 realizamos a aquisição de 0,31% do Shopping Pátio Higienópolis da Agropart Imobiliária Ltda, passando a deter uma participação total de 11,5% no empreendimento, que entregou um NOI de R\$ 117,3 milhões em 2017. O valor da transação foi de R\$ 4,6 milhões pagos à vista (valor desembolsado incluindo fees e encargo de R\$ 4,9 milhões) e, considerando um NOI constante sem melhorias futuras, representou um múltiplo de 12,7x NOI de 2017 (cap rate de 7,9%).

Os demais investimentos do trimestre, no montante de R\$ 26,6 milhões, são referentes Capex de manutenção / reinvestimento dos Shoppings do portfólio, bem como investimentos relacionados aos projetos de Premium Outlets já anunciados, obras menores em Shoppings em operação e capitalizações.

PROJETOS EM ANDAMENTO – GREENFIELDS

Os dados abaixo são referentes a 100% do empreendimento.

	Greenfields	
	I Fashion Outlet Santa Catarina	I Fashion Outlet Nova Lima
Abertura Prevista	4T18	2019
ABL Total (m ²)	30.000	30.300
% Iguatemi	54%	54%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2018

LANDBANK

No médio / longo prazo, a Iguatemi deve continuar usando seu **potencial construtivo de aproximadamente 1,0 milhão m²** (214 mil m² de ABL e 727 mil m² de área privativa/imobiliária) para reforçar suas propriedades existentes (adicional às novas oportunidades de *greenfields* e outlets que devem ser anunciadas ao longo dos próximos anos).

Empreendimento	Shopping (ABL m ²)	Imobiliário (AP m ²)	% Iguatemi
Iguatemi São Paulo	5.000	-	58,5%
Iguatemi Campinas - Terreno Anexo ⁽²⁾	-	502.171	33,0%
Iguatemi Campinas - Power Center	-	19.638	77,0%
Iguatemi Porto Alegre	3.000	32.000	36,0%
Iguatemi Porto Alegre - Terreno Anexo ⁽¹⁾	22.000	29.022	24,0%
Iguatemi Esplanada	28.500	27.060	46,0%
Praia de Belas	5.000	-	37,6%
Galleria	22.429	44.300	100,0%
Market Place	600	-	100,0%
Iguatemi São Carlos	20.000	15.000	50,0%
Iguatemi Brasília	10.000	-	64,0%
Iguatemi Alphaville	12.600	-	78,0%
Iguatemi Ribeirão Preto	20.500	35.000	88,0%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	12.500	6.500	41,0%
Iguatemi Rio Preto	21.500	-	88,0%
Subtotal Shoppings em Operação	183.629	710.691	46,1%
I Fashion Outlet Santa Catarina ⁽¹⁾	15.034	8.000	54,0%
I Fashion Outlet Nova Lima ⁽¹⁾	15.000	8.000	54,0%
Subtotal de Shoppings em Desenvolvimento	30.034	16.000	54,0%
Total	213.663	726.691	46,5%

(1) Terrenos permutados.

(2) Opção de permuta + preferência.

Nota: *Landbank* indicativo. Os projetos podem ser alterados, mudando os coeficientes de aproveitamento e de utilização do potencial construtivo.

ESTRATÉGIA E GUIDANCE

A Iguatemi segue confiante à sua estratégia de ter os melhores ativos nas melhores localizações, focando suas operações nas regiões Sul, Sudeste e Brasília, áreas de maior poder aquisitivo e potencial de consumo per capita do país, e nas classes A e B, público menos suscetível às crises e mais exigentes em termos de qualidade dos produtos e serviços oferecidos.

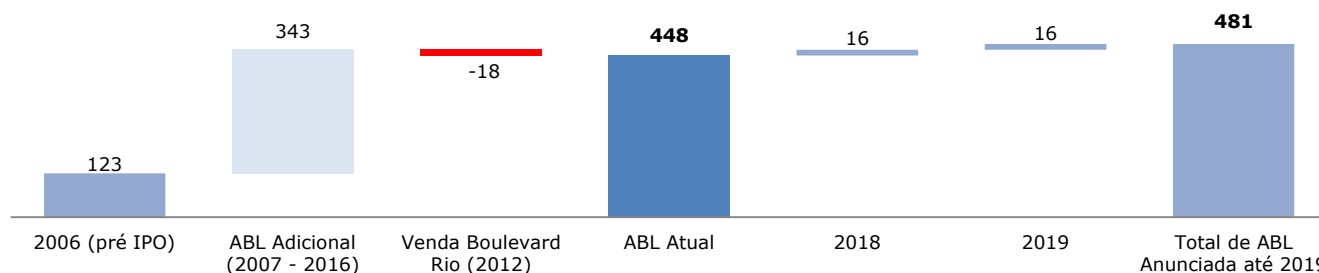
Desde 2009, a Companhia atinge ou supera o *guidance* de resultados e de crescimento divulgado ao mercado e acreditamos que este ano não será diferente. Para 2018 estimamos um **crescimento da Receita Líquida entre 2% e 7%**, uma **margem EBITDA entre 75% e 79%** e uma necessidade de **investimento no montante entre R\$ 170 a 220 milhões**.

	3M18	Guidance 2018
Crescimento da Receita Líquida	0,7%	2 – 7%
Margem EBITDA	74,7%	75 – 79%
Investimento (R\$ milhões) ⁽¹⁾	31,5	170 – 220

(1) Base competência. Inclui investimentos em manutenção, reinvestimento, projetos e capitalizações.

Crescimento da ABL da empresa: Desde o IPO da Companhia, realizado no início de 2007, a Iguatemi mais que triplicou o seu tamanho. Hoje, temos 448 mil m² de ABL própria. Com os dois projetos de *Greenfields* (I Fashion Outlets) anunciados, atingiremos aproximadamente 481 mil m² de ABL própria em 2019.

ABL Própria (mil m²)



MERCADO DE CAPITAIS

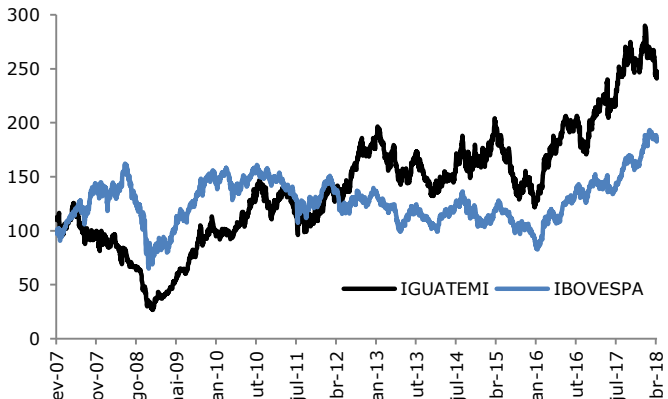
A Iguatemi está listada no Novo Mercado da B3, com o *ticker* IGTA3, e é uma das empresas dos índices Ibovespa e IBx-100. Nossos principais acionistas e o *free float* da Companhia, com base em 31/03/2018, estão descritos no quadro a seguir:

Composição Acionária	Nº de ações	% do Total
Jereissati Participações	89.492.770	50,67%
Tesouraria	44.685	0,03%
Outros	87.074.123	49,30%
Total	176.611.578	100,00%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2018

A ação da Iguatemi encerrou o primeiro trimestre de 2018 cotada a R\$ 39,26. Atualmente, 10 analistas de mercado tem cobertura ativa na Iguatemi.

IGTA ⁽¹⁾		Iguatemi x Ibovespa (Fev./2007 – Atual)
Preço Final (31/03/2018)	R\$ 39,26	
Maior Preço do 1T18	R\$ 43,50	
Menor Preço do 1T18	R\$ 38,67	
Valorização no 1T18	-0,33%	
Valorização em 2018	-0,33%	
Número de ações	176.611.578	
Market Cap (31/03/2018)	R\$ 6.933.770.55	
Média diária de Liquidez no 1T18	R\$ 53.364.983	

(1) Fonte: Bloomberg, data base: 31/03/2018.

Em 19 de abril de 2018 foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária o pagamento dos dividendos propostos no montante de R\$ 120 milhões referente ao exercício de 2017, sendo R\$ 0,679457 por ação, a serem pagos da seguinte forma: (a) 50% no dia 18 de maio de 2018; e (b) 50% no dia 18 de setembro de 2018.

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 mecanismos de remuneração variável:

Plano Iguatemi de Bonificação: Programa de bonificação atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais de curto prazo. Todos os nossos colaboradores são elegíveis. O valor distribuído para cada colaborador é atrelado aos *Key Performance Indicators* – KPIs da empresa (dividido em três principais grupos: i. rentabilidade do *On-Going Business*, ii. aderência ao *business plan* original, qualidade e *time-to-market* dos Projetos em Desenvolvimento, e iii. qualidade e importância estratégica dos Projetos Futuros/Caminhos de Crescimento) e aos KPIs individuais.

Plano de Incentivo de Longo Prazo – Ações Restritas: Outorga de ações ordinárias de emissão da Companhia aos Colaboradores elegíveis selecionados pelo Comitê de Remuneração e aprovados pelo Conselho de Administração, com vistas a, principalmente: (a) estimular a melhoria da gestão da Companhia e de suas Controladas, conferindo aos Participantes a possibilidade de serem acionistas da Companhia, estimulando-os na otimização de todos os aspectos que possam valorizar a Companhia no longo prazo, dando-lhes, ainda, uma visão empreendedora e corporativa; (b) estimular a atração e retenção dos administradores, empregados e prestadores de serviços; (c) suportar o alinhamento de interesses entre executivos e acionistas da Companhia, maximizando o nível de comprometimento dos administradores e empregados com a geração de resultados sustentáveis para a Companhia; e (d) ampliar a atratividade da Companhia e de suas Controladas.

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.

Revisitamos, ainda, nossa Missão, Visão e Valores, e a partir dela criamos uma metodologia de avaliação e gestão dos nossos recursos humanos que recompensa competências e comportamentos desejados. Acreditamos que esta ferramenta, juntamente com o plano de bonificação atrelado a KPIs 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 2018 a Iguatemi tinha **294 funcionários**, versus 278 funcionários em 31 de março de 2017 (+5,8%).

PROGRAMAS SOCIOAMBIENTAIS

Há mais de 10 anos, a Iguatemi, sempre preocupada com os aspectos socioambientais, implementa ações sustentáveis que economizam água e reduzem o consumo de energia, tais como:

Ações para redução do consumo de energia

- Migração para o Mercado Livre (atualmente todos os nossos shoppings estão no Mercado Livre);
- Substituição contínua das lâmpadas e equipamentos por novas tecnologias mais eficientes (Chillers, LED, dentre outros);
- Automatização de sistemas para melhorar a eficiência dos Shoppings (iluminação, ar condicionado, dentre outros).

Ações para economia de água e para aumento da autossuficiência

- Poços artesianos;
- Tratamento de água e esgoto (ETE/ETA);
- Instalação de equipamentos economizadores (arejadores, vasos sanitários, válvulas economizadoras, dentre outros).

Outras iniciativas

Desenvolvemos nossos processos logísticos (como, por exemplo, reciclagem ou coleta seletiva) sempre levando em conta o meio ambiente. Cada processo parte de uma visão, para depois ganhar objetivos, metas e planos de ação.

Atualmente, quatro *malls* possuem um evoluído sistema de compostagem: Iguatemi São José do Rio Preto, Iguatemi Porto Alegre, Iguatemi Campinas e Iguatemi Esplanada. Em cada shopping foi adotado um modelo diferente e estão sendo feitas análises para definição de qual o melhor modelo a ser adotado nos demais ativos do grupo.

Adicionalmente, vale ressaltar a prática de ações sociais, de apoio a cooperativas, que beneficiam comunidades carentes com o trabalho de separação dos resíduos ou a reutilização de matérias-primas.

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

A Companhia e suas controladas passaram a utilizar os serviços de auditoria da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. a partir do primeiro trimestre de 2017. 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, EBITDA e Fluxo de Caixa Pro Forma 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, outlets e complexos imobiliários de uso misto com torres comerciais. A Iguatemi detém participação em 16 shopping centers, 1 *premium outlet* e 4 torres comerciais, que juntos totalizam 746 mil m² de ABL total, sendo a sua ABL própria correspondente a 455 mil m². A Companhia participa da administração de 15 dos seus 16 shoppings centers, do seu *premium outlet* e das suas torres comerciais.

Adicionalmente, a Iguatemi possui dois *greenfields* de Premium Outlets em desenvolvimento. As ações da Iguatemi estão listadas no Novo Mercado da Bovespa.

Time de RI:

Cristina Betts
CFO

Roberta Noronha
Diretora de RI, Planejamento Integrado, Inovação e Gestão

Carina Carreira
Coordenadora de RI

Thais Lima
Analista de RI

Tel.: (11) 3137-6872 / 6877
ri@iguatemi.com.br
www.iguatemi.com.br

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.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2018

APÊNDICE

As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

1. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DOS EXERCÍCIOS DO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2018

1.1. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado Contábil

DRE Contábil	1T18	1T17	Var. %
Receita Bruta	192.285	192.548	-0,1%
Deduções, impostos e contribuições	-23.815	-25.199	-5,5%
Receita Líquida	168.470	167.349	0,7%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-52.536	-52.437	0,2%
Resultado Bruto	115.934	114.912	0,9%
Despesas/Receitas Operacionais	-17.224	-15.627	10,2%
Despesas Gerais e Administrativas	-19.996	-15.746	27,0%
Outras Receitas Operacionais	5.624	3.658	53,7%
Outras Despesas Operacionais	-3.131	-3.838	-18,4%
Equivalência Patrimonial	279	299	-6,7%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	98.710	99.285	-0,6%
Resultado Financeiro	-26.175	-43.478	-39,8%
Receitas Financeiras	14.488	22.395	-35,3%
Despesas Financeiras	-40.663	-65.873	-38,3%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	72.535	55.807	30,0%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-14.431	-5.188	178,2%
Corrente	-11.695	-12.912	-9,4%
Diferido	-2.736	7.724	-135,4%
Lucro/Prejuízo do Período	58.104	50.619	14,8%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	57.337	50.010	14,7%
Atribuído a Sócios Não Controladores	767	609	25,9%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2018

1.2. Balanço Patrimonial Consolidado Contábil

ATIVO (R\$ mil)	31/03/2018	31/12/2017 ⁽¹⁾	Var.
Ativo Circulante	521.571	657.483	-20,7%
Disponibilidades	337.494	452.827	-25,5%
Contas a Receber	118.096	144.139	-18,1%
Tributos a Recuperar	39.344	43.317	-9,2%
Despesas Antecipadas	15.038	7.061	113,0%
Outros Ativos Circulantes	11.599	10.139	14,4%
Ativo Não Circulante	4.393.534	4.392.902	0,0%
Ativo Realizável a Longo Prazo	177.742	183.690	-3,2%
Aplicações Financeiras	36.802	36.589	0,6%
Contas a Receber	17.112	22.029	-22,3%
Tributos Diferidos	0	0	-
Créditos com Partes Relacionadas	70.976	75.099	-5,5%
Outros Ativos Não Circulantes	52.852	49.973	5,8%
Investimentos	4.095.789	4.088.742	0,2%
Participações Societárias	20.311	20.597	-1,4%
Propriedades para Investimento	4.075.478	4.068.145	0,2%
Imobilizado	20.947	21.391	-2,1%
Intangível	99.056	99.079	0,0%
Ativo Total	4.915.105	5.050.385	-2,7%
PASSIVO (R\$ mil)	31/03/2018	31/12/2017 ⁽¹⁾	Var.
Passivo Circulante	336.079	321.527	4,5%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.332	22.302	-31,3%
Fornecedores	9.260	21.966	-57,8%
Obrigações Fiscais	26.122	22.320	17,0%
Empréstimos e Financiamentos	18.219	29.072	-37,3%
Debêntures	203.152	169.828	19,6%
Outras Obrigações	63.994	56.039	14,2%
Passivo Não Circulante	1.771.918	1.975.252	-10,3%
Empréstimos e Financiamentos	1.469.258	1.473.670	-0,3%
Debêntures	267.599	466.715	-42,7%
Passivos com Partes Relacionadas	0	0	-
Outros	1.581	800	97,6%
Tributos Diferidos	8.651	6.257	38,3%
Provisões	13.708	13.829	-0,9%
Lucros e Receitas a Apropriar	11.121	13.981	-20,5%
Patrimônio Líquido	2.807.108	2.753.606	1,9%
Capital Social Realizado	1.231.313	1.231.313	0,0%
Reservas de Capital	448.965	452.713	-0,8%
Reservas de Lucros	1.061.075	1.061.075	0,0%
Lucros / Prejuízos Acumulados	57.337	0	-
Participação dos Acionistas Não Controladores	8.418	8.505	-1,0%
Passivo Total	4.915.105	5.050.385	-2,7%

(1) Números ajustados pela adoção do IFRS 15 / CPC 47 (reconhecimento de receitas).

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2018

1.3. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil

Consolidado (Contábil)	31/03/2018	31/12/2017
Caixa Líquido Atividades Operacionais	104.807	141.495
Caixa Gerado nas Operações	125.244	144.964
Lucro Líquido do Exercício	58.114	64.218
Depreciação e Amortização	27.069	26.729
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	0	1
Resultado de Equivalência Patrimonial	-279	-294
Variações Monetárias, Líquidas	32.371	46.435
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	0	0
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.736	5.149
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	0	0
Provisão para Programa de Bonificação	3.681	4.638
Provisão para créditos de liq. duvidosa	4.019	-589
Receitas Diferidas	-3.044	-3.017
Amortização dos Custos de Captação	1.651	1.711
Participação dos Acionistas Não Controladores	-767	-1.286
Provisão para desvalorização de Estoque	-307	1.269
Variações nos Ativos e Passivos	62.634	18.296
Outros	-83.071	-21.765
Caixa Líquido Atividades de Investimento	71.708	54.583
Aplicações Financeiras	103.249	82.608
Outros	-31.541	-28.025
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-188.386	-184.703
Amortização de Financiamentos	-182.182	-177.410
Dividendos Pagos	0	0
Captação de Empréstimos	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	-6.204	-7.293
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-11.871	11.375
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	50.819	39.444
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	38.948	50.819

1.4. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil Ajustado (Gráfico pág. 14)

Consolidado (Contábil)	31/03/2018	31/12/2017
Caixa Líquido Atividades Operacionais	142.087	152.340
Caixa Gerado nas Operações	125.244	144.964
Lucro Líquido do Exercício	58.114	64.218
Depreciação e Amortização	27.069	26.729
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	0	1
Resultado de Equivalência Patrimonial	-279	-294
Variações Monetárias, Líquidas	32.371	46.435
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	0	0
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.736	5.149
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	0	0
Provisão para Programa de Bonificação	3.681	4.638
Provisão para créditos de liq. duvidosa	4.019	-589
Receitas Diferidas	-3.044	-3.017
Amortização dos Custos de Captação	1.651	1.711
Participação dos Acionistas Não Controladores	-767	-1.286
Provisão para desvalorização de Estoque	-307	1.269
Variações nos Ativos e Passivos	62.634	18.296
Outros	-45.791	-10.920
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-31.541	-28.025
Aplicações Financeiras	0	0
Aquisições de Ativo Não Circulante	-32.009	-28.564
Outros	468	539
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-225.666	-195.548
Amortização de Financiamentos	-182.182	-177.410
Dividendos Pagos	0	0
Captação de Empréstimos	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	-6.204	-7.293
Pagamento de Juros	-37.280	-10.845
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-115.120	-71.233
Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	489.416	560.649
Saldo Final de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	374.296	489.416

GLOSSÁRIO

ABL: *Área Bruta Locável.*

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.*

ABL Total: *ABL 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.*

Aluguéis mesmas lojas por m²: *Renda de aluguel por m² somente das lojas que estiveram presentes durante todo o período considerado (tanto no período do ano anterior quanto no período do ano atual), ou seja, desconsidera novas operações e operações que não estão mais presentes nos shoppings. Adicionalmente, não considera shoppings que tenham sido adquiridos no período ou que tenham sido vendidos no período.*

Custo de Ocupação como % das vendas: *Soma do aluguel total (mínimo + overage) + custos com condomínio + fundo de promoção dividido pelas Vendas Totais.*

EBITDA: *Medição não contábil elaborada pela administração da Iguatemi, calculada observando as disposições do Ofício Circular CVM nº 01/2006, consistindo no lucro operacional acrescido de resultado financeiro líquido e depreciação e amortização.*

EBITDA por m²: *EBITDA dividido pela ABL própria média.*

FFO: *Lucro Líquido + Depreciação e Amortização.*

FFO por m²: *FFO dividido pela ABL própria média.*

NAV (Net Asset Value): *Valor justo do portfólio de investimentos da Companhia.*

Taxa de Ocupação: *ABL total locada e ocupada dividida pela ABL total.*

Total Shoppings: *Número de shopping centers que a Iguatemi detém participação.*

Vendas mesmas lojas por m²: *Vendas totais por m² declaradas pelos lojistas, somente para as lojas que estiveram presentes durante todo o período considerado (tanto no período do ano anterior quanto no período do ano atual), ou seja, desconsidera novas operações e operações que não estão mais presentes nos shoppings. Adicionalmente, não considera shoppings que tenham sido adquiridos no período ou que tenham sido vendidos no período.*

Vendas Totais: *Vendas totais declaradas pelas lojas em cada um dos shoppings que a Iguatemi tem participação.*