



Vendas atingem R\$ 10 bilhões no ano e a Iguatemi se torna omnichannel com o lançamento do Iguatemi 365

São Paulo, 7 de novembro de 2019 – A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (IGUATEMI) [B3: IGTA3], uma das maiores empresas *full service* no setor de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do terceiro trimestre de 2019 (3T19). 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 3T19

Teleconferência em Português

8 de novembro de 2019
10h00 horário de Brasília
08h00 US EST
Tel.: +55 (11) 3137 8082
Senha: Iguatemi

Replay: +55 (11) 3137 8031
Sala: 9328
Senha: #468
Disponível por 7 dias

Teleconferência em Inglês

8 de novembro de 2019
11h00 horário de Brasília
09h00 US EST
Tel.: +1 (786) 837 9597
Senha: Iguatemi

Replay: +1 (888) 959 5986
Sala:9329
Senha: #516
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 3T19

- As **Vendas Totais** atingiram **R\$ 3,3 bilhões** no 3T19, **2,4% acima do mesmo período do ano anterior**, acumulando R\$ 10,0 bilhões no ano
 - As **vendas mesmas áreas (SAS)** cresceram **4,2%** e **vendas mesmas lojas (SSS)** aumentaram **3,1%** no 3T19
 - Os **aluguéis mesmas áreas (SAR)** cresceram **6,2%** e os **aluguéis mesmas lojas (SSR)** aumentaram **8,8%** no trimestre
 - A **Receita Líquida** atingiu **R\$ 182,4 milhões** no 3T19, crescimento de 2,7% com relação ao 3T18
 - O **EBITDA** atingiu **R\$ 168,5 milhões** no 3T19, 19,4% acima do 3T18, com **margem de 92,4%** (excluindo a venda de ativo o EBITDA ficou em R\$ 155,0 milhões, representando uma margem de 85,0%)
 - O **Lucro Líquido** atingiu **R\$ 86,9 milhões** no 3T19, 32,5% acima do mesmo período do ano anterior
 - O **FFO** atingiu **R\$ 118,9 milhões** no trimestre, 27,7% acima do 3T18
 - A **alavancagem** encerrou o 3T19 em queda de 0,20 versus o 2T19 para **2,35x Dívida Líquida/EBITDA** (queda de 0,42 versus 3T18)
 - **Venda de participação no Shopping Iguatemi Caxias**
 - **Venda de fração ideal de terreno para construção de torres residenciais no Iguatemi Esplanada e Iguatemi São José do Rio Preto**
 - Lançamento do **novo programa de relacionamento Iguatemi ONE**
- #### Eventos subsequentes:
- **Venda de participação no Shopping Iguatemi Florianópolis**
 - 3ª edição do **Iguatemi Talks Fashion**
 - Lançamento do **Iguatemi 365**
 - **Renegociação de Crédito Imobiliário**

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Passado o 2T19, quando o setor apresentou números favorecidos por uma base de comparação pontualmente fraca (greve dos caminhoneiros e copa mundial de futebol), os indicadores do 3T19 demonstram um ritmo mais tímido de retomada da atividade varejista. Mesmo assim, estamos otimistas com os meses que seguem, principalmente no que tange as iniciativas da Companhia com foco nas mais atuais tendências de jornada de consumo.

É com grande satisfação que realizamos em 24 de outubro o **lançamento do Iguatemi 365** (www.iguatemi365.com), com mais de 90 marcas disponíveis para o consumidor. A credibilidade da marca Iguatemi foi e continua sendo decisiva na atração de varejistas para a plataforma e será o grande diferencial no engajamento do consumidor. Com o Iguatemi 365 estamos agora presentes em toda a jornada de consumo, ampliando o acesso aos nossos clientes, 24 horas por dia, 7 dias por semana e, em 2020, de qualquer lugar. A integração do Iguatemi 365 com o nosso novo programa de relacionamento, o **Iguatemi ONE**, nos permitirá conhecer por completo nosso consumidor, tornando a comunicação mais assertiva e permitindo a entrega de uma proposta de valor adequada a cada perfil de consumo.

Não menos importante é a nossa dedicação em entregar ao consumidor um **mix de lojas diferenciado** em nossos empreendimentos. No 3T19, inauguramos 85 novas lojas em nossos empreendimentos, com destaque para Padoca do Maní e Espaço Kids na Gucci no Iguatemi São Paulo; Kalunga e Pati Piva no Iguatemi Alphaville; Schutz e Kalunga no Galleria; Botoclinic e Taco Bell no Iguatemi Campinas; Amaro e Anacapri no Iguatemi Porto Alegre, Nescafé no Maket Place, Crocs no Praia de Belas; Paula Torres do Iguatemi Ribeirão Preto; entre outros.

Sabemos que entender o consumidor e as tendências que impactam nosso setor é vital para o sucesso do nosso negócio. Com o intuito de fomentar a indústria de moda e a discussão em torno de novas tendências, realizamos em outubro a 3ª edição do **Iguatemi Talks Fashion**, evento de três dias realizado no JK Iguatemi, onde grandes nomes nacionais e internacionais se reuniram para disseminar conteúdos relevantes sobre moda, sustentabilidade e novos comportamentos. O evento, que é realizado em formato de encontros, palestras, bate-papos, *workshops* e *mentorships*, contou com a participação de Piera Gelardi e Philippe Von Borries (fundadores da Refinery29), Alexandre Birman (CEO da Arezzo & CO), Alfredo Orobio (fundador da Away To Mars), Michele Norsa e Giovanni Bianco, dentre outros nomes de extrema relevância para o setor.



A **reciclagem do portfólio** também é determinante na estratégia da Companhia. Realizamos em julho a venda da participação de 8,4% no Shopping Iguatemi Caxias por R\$ 27,8 milhões (múltiplo NOI 2018 de 12,6x) e em outubro a venda da participação de 30,0% no Shopping Iguatemi Florianópolis por R\$ 110,3 milhões (múltiplo NOI 2018 de 12,3x). Estes desinvestimentos pontuais demonstram a diligência da administração em priorizar ativos que possuam maior sinergia com a estratégia de negócio da Companhia.

Com a retomada da economia, a estratégia de desenvolvimento do entorno de nossos shoppings por meio da venda fracionada de terreno para a construção de torres comerciais, residenciais e hotéis volta com força, na medida em que rentabilizamos o potencial construtivo de cada empreendimento e garantimos um fluxo qualificado para os mesmos. No trimestre realizamos a **venda fracionada de terreno para construção de uma torre residencial no Iguatemi Esplanada e outra no Iguatemi São José do Rio Preto**, gerando um resultado líquido de R\$ 20,1 milhões.

Neste contexto, mesmo considerando (i) a queda temporária na ocupação média do portfólio, conforme mencionado acima, devido ao um posicionamento mais agressivo na revitalização do mix de nossos empreendimentos, e (ii) a venda da participação no Iguatemi Caxias, apresentamos um **crescimento de vendas em nosso portfólio de 2,4%** em comparação ao 3T18, **para R\$ 3,3 bilhões**.

As **vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 4,2%** e o desempenho das **vendas mesmas lojas (SSS) foi de 3,1%** no 3T19. A desaceleração de tais indicadores em comparação ao 2T19 é explicada principalmente pela normalização da base de comparação, que se encontrava mais fraca no último trimestre devido aos efeitos de descasamento da Páscoa, greve dos caminhoneiros e Copa do Mundo.

Os **aluguéis mesmas áreas (SAR) e os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 6,2% e 8,8%, respectivamente**, favorecidos pela inflação do período e pela maturação das novas operações inauguradas nos últimos trimestres. O gap entre os dois indicadores de aluguel é explicado principalmente pelo aumento da vacância versus o mesmo período de 2018, afetando o indicador mesmas-áreas.

Com relação ao desempenho dos **Shoppings a 100%**, tivemos um **crescimento de 6,3% na Receita de Aluguel** do trimestre (Aluguel Mínimo + *Overage* + Locação Temporária), atingindo R\$ 254,0 milhões. Esse resultado é reflexo principalmente (i) da maturação dos projetos inaugurados nos últimos anos; (ii) do adensamento do entorno imediato dos nossos Shoppings; e (iii) da atualização no mix de diversos de nossos empreendimentos. A **Receita de Estacionamento totalizou R\$ 58,3 milhões** no 3T19 (-0,2% versus 3T18), impactada pelas novas tendências de mobilidade urbana, principalmente nos grandes centros urbanos.

Atualmente, possuímos **três expansões e um outlet em processo de maturação** (período de 5 anos após o lançamento): as expansões do Iguatemi Campinas (abr/2015), do Iguatemi São Paulo (set/2015) e do Iguatemi Porto Alegre (abr/2016), e o I Fashion Outlet Santa Catarina (dez/2018). Tais áreas representam 8,5% da ABL total do nosso portfólio e estamos confiantes na melhora de sua produtividade no médio e longo prazos.

A Companhia atingiu no 3T19 uma Receita Bruta de R\$ 209,5 milhões no 3T19 (+3,6% versus 3T18). O processo de redução dos descontos iniciado em 2018 tornou-se mais desafiador nos últimos meses, o que somado ao impacto da venda de ativo e da operação de varejo na linha de impostos, levou a uma **Receita Líquida de R\$ 182,4 milhões no trimestre** (+2,7% versus 3T18).

O **EBITDA atingiu R\$ 168,5 milhões**, 19,4% acima do 3T18, com **Margem EBITDA de 92,4%**. Ao excluirmos a venda de participação do Iguatemi Caxias chegamos a um EBITDA ajustado de R\$ 155,0 milhões, 9,7% acima do 3T18 (Margem EBITDA de 85,0%).

A **Dívida Total da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 2,1 bilhões**, 0,8% abaixo do 2T19. A Disponibilidade de Caixa encontra-se em R\$ 713,4 milhões, levando a uma **Dívida Líquida de R\$ 1,4 bilhão** e um múltiplo **Dívida Líquida/EBITDA**

de **2,35x**, uma redução de 0.20 versus o 2T19. Comprometidos em sempre buscar as melhores condições de financiamento, em outubro realizamos a renegociação de um crédito imobiliário junto ao Itaú, baixando a taxa efetiva máxima anual para TR +8,6% de TR +9,5%, além de garantirmos o *step down* dos juros em função da variação da taxa SELIC. Nesse novo formato a taxa pré do financiamento sempre estará 100 bps da taxa SELIC limitados a 8,6% ao ano. Considerando a taxa SELIC atual, esta renegociação traz um ganho para a Companhia a valor presente de aproximadamente R\$ 33 milhões.

Neste terceiro trimestre de 2019, a **Iguatemi foi certificada pela Great Place to Work**, autoridade global no mundo do trabalho e especialistas em transformar a organização em um ótimo lugar para se trabalhar.

O *guidance* fornecido no início do ano segue apresentado abaixo. Estimamos um crescimento de Receita Líquida entre 5% e 10%, uma margem EBITDA entre 75% e 79% e investimentos no montante entre R\$150 a 200 milhões.

	Guidance 2019	9M19
Crescimento da Receita Líquida	5 – 10%	4,2%
Margem EBITDA ⁽²⁾	75 – 79%	77,7%
Investimento (R\$ milhões) ⁽¹⁾	150 – 200	87,8

(1) Base competência. Inclui CAPEX de manutenção, reinvestimento, projetos e capitalização.

(2) Considera o EBITDA ajustado pela venda do Iguatemi Caxias.

Acreditamos que a Iguatemi está bem posicionada para se beneficiar da retomada da economia dos próximos anos, com um portfólio robusto e de qualidade, um posicionamento omnichannel que engloba toda a jornada do cliente, e um 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
CEO da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2019

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	3T19	3T18	Var. %	9M19	9M18	Var. %
Receita Bruta (R\$ mil)	209.459	202.173	3,6%	620.510	595.621	4,2%
Receita Líquida (R\$ mil)	182.378	177.553	2,7%	543.045	521.034	4,2%
EBITDA (R\$ mil)	168.518	141.193	19,4%	435.603	399.486	9,0%
Margem EBITDA	92,4%	79,5%	12,9 p.p.	80,2%	76,7%	3,5 p.p.
EBITDA ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	154.956	141.193	9,7%	422.041	399.486	5,6%
Margem EBITDA ajustada	85,0%	79,5%	5,4 p.p.	77,7%	76,7%	1,0 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	86.915	65.578	32,5%	202.480	184.249	9,9%
Margem Líquida	47,7%	36,9%	10,8 p.p.	37,3%	35,4%	1,9 p.p.
FFO (R\$ mil)	118.863	93.046	27,7%	297.056	266.060	11,7%
Margem FFO	65,2%	52,4%	12,8 p.p.	54,7%	51,1%	3,6 p.p.

(1) EBITDA ajustado pela venda da participação no Iguatemi Caxias.

Indicadores de Desempenho	3T19	3T18	Var. %	9M19	9M18	Var. %
ABL Total (m ²)	728.012	737.467	-1,3%	728.012	737.467	-1,3%
ABL Própria (m ²)	456.554	447.813	2,0%	456.554	447.813	2,0%
ABL Própria Média (m ²)	457.403	447.813	2,1%	458.535	447.813	2,4%
ABL Total Shopping (m ²)	689.141	698.596	-1,4%	689.141	698.596	-1,4%
ABL Própria Shopping (m ²)	424.261	415.519	2,1%	424.261	415.519	2,1%
Total Shoppings ^{(1) (2)}	17	17	0,0%	17	17	0,0%
Vendas Totais (R\$ mil) ⁽³⁾	3.324.207	3.245.306	2,4%	9.967.228	9.470.912	5,2%
Vendas mesmas lojas (SSS)	3,1%	2,9%	0,2 p.p.	4,4%	0,7%	3,7 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	4,2%	4,8%	-0,5 p.p.	5,2%	2,3%	2,9 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	8,8%	1,8%	7,0 p.p.	8,3%	2,0%	6,3 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	6,2%	5,3%	1,0 p.p.	6,2%	4,2%	2,0 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,9%	12,0%	-0,1 p.p.	12,0%	12,3%	-0,3 p.p.
Taxa de Ocupação	92,4%	94,4%	-1,9 p.p.	92,7%	94,5%	-1,8 p.p.
Inadimplência líquida	0,4%	0,7%	-0,3 p.p.	1,3%	2,3%	-1,0 p.p.

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

(2) Já excluindo o Iguatemi Caxias, vendido em jul/2019. Com a venda do Iguatemi Florianópolis em out/2019 passam a ser 16 shoppings.

(3) Considera as vendas do Iguatemi Caxias apenas para o mês de jul/2019.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2019

PORTFÓLIO IGUATEMI

Portfólio	Cidade	ABC Total (m ²) ⁽⁴⁾	ABL Total (m ²)	Participação Iguatemi	ABL Iguatemi (m ²)
Iguatemi São Paulo	São Paulo	49.061	49.061	58,58%	28.740
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	26.713	26.713	100,00%	26.713
Iguatemi Alphaville	Barueri	31.250	31.250	78,00%	24.375
Iguatemi Campinas	Campinas	76.895	72.726	70,00%	50.908
Galleria	Campinas	33.245	33.245	100,00%	33.245
Iguatemi Esplanada ⁽¹⁾	Sorocaba	64.714	64.714	55,37%	35.832
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	40.492	40.492	88,00%	35.633
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.549	43.549	88,00%	38.323
Subtotal Sudeste		462.985	455.938	68,98%	314.506
Iguatemi Porto Alegre	Porto Alegre	66.761	63.366	36,00%	22.812
Praia de Belas	Porto Alegre	47.728	44.779	37,55%	16.814
Iguatemi Florianópolis	Florianópolis	28.840	21.109	30,00%	6.333
Subtotal Sul		143.329	129.254	35,56%	45.959
Iguatemi Brasília	Brasília	34.154	34.154	64,00%	21.858
Subtotal DF		34.154	34.154	64,00%	21.858
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20.085	20.085	41,00%	8.235
I Fashion Outlet Santa Catarina	Tijucas	19.888	19.888	54,00%	10.739
Power Center Iguatemi Campinas ⁽³⁾	Campinas	29.822	29.822	77,00%	22.963
Subtotal Outlet e Power Center		69.795	69.795	60,09%	41.938
Subtotal Shoppings		710.263	689.141	61,56%	424.261
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		749.134	728.012	62,71%	456.554

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

(2) Área proprietária da Iguatemi no Esplanada, detida por meio de subsidiária.

(3) Localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.

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

(5) Participação vendida em outubro/2019.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2019

DESEMPENHO OPERACIONAL (Shopping a 100%) - ALUGUEL MÍNIMO + OVERAGE + LOC TEMP (R\$ mil) ⁽¹⁾

Portfólio	3T19	3T18	Var. %	9M19	9M18	Var. %
Iguatemi São Paulo	51.141	48.082	6,4%	148.984	142.241	4,7%
JK Iguatemi	21.810	19.611	11,2%	63.477	55.610	14,1%
Pátio Higienópolis	25.162	23.937	5,1%	74.849	70.302	6,5%
Market Place	7.745	7.097	9,1%	20.959	20.947	0,1%
Torres Market Place	4.403	5.446	-19,2%	13.708	16.179	-15,3%
Iguatemi Alphaville	8.378	8.325	0,6%	23.445	23.236	0,9%
Iguatemi Campinas	28.737	27.356	5,0%	84.383	78.779	7,1%
Galleria	5.222	5.580	-6,4%	15.722	16.447	-4,4%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	16.336	16.273	0,4%	48.729	48.794	-0,1%
Iguatemi São Carlos	3.192	2.832	12,7%	9.337	8.418	10,9%
Iguatemi Ribeirão Preto	6.738	5.338	26,2%	19.074	16.324	16,8%
Iguatemi Rio Preto	8.982	7.825	14,8%	24.170	23.206	4,2%
Iguatemi Porto Alegre	30.260	27.070	11,8%	89.265	81.283	9,8%
Torre Iguatemi Porto Alegre	2.026	1.543	31,3%	5.712	4.272	33,7%
Praia de Belas	12.934	12.221	5,8%	38.534	36.278	6,2%
Iguatemi Florianópolis	6.290	6.690	-6,0%	19.058	20.120	-5,3%
Iguatemi Brasília	9.886	9.814	0,7%	29.989	29.205	2,7%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	3.012	3.150	-4,4%	8.689	9.088	-4,4%
I Fashion Outlet Santa Catarina	971	-	-	3.551	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	760	849	-10,5%	2.402	2.477	-3,0%
Total	253.985	239.038	6,3%	744.036	703.205	5,8%

DESEMPENHO OPERACIONAL (Shopping a 100%) - ESTACIONAMENTO (R\$ mil)

Portfólio	3T19	3T18	Var. %	9M19	9M18	Var. %
Iguatemi São Paulo	7.318	7.423	-1,4%	22.160	21.946	1,0%
JK Iguatemi	5.785	5.630	2,8%	17.530	16.329	7,4%
Pátio Higienópolis	3.840	3.983	-3,6%	11.571	12.124	-4,6%
Market Place	4.911	5.238	-6,3%	15.144	15.717	-3,6%
Torres Market Place	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Alphaville	4.019	3.805	5,6%	11.814	11.204	5,4%
Iguatemi Campinas	7.761	7.830	-0,9%	24.234	22.782	6,4%
Galleria	2.596	2.631	-1,3%	7.405	7.657	-3,3%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	5.326	4.832	10,2%	15.435	14.210	8,6%
Iguatemi São Carlos	871	855	1,8%	2.669	2.521	5,9%
Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Rio Preto	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Porto Alegre	6.955	6.799	2,3%	20.523	20.070	2,3%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	-	-	-	-	-
Praia de Belas	4.837	5.029	-3,8%	14.257	13.400	6,4%
Iguatemi Florianópolis	1.290	1.361	-5,3%	4.124	4.338	-4,9%
Iguatemi Brasília	2.517	2.755	-8,6%	7.888	8.120	-2,8%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	-	-	-	-	-	-
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	-	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	304	257	18,5%	859	714	20,4%
Total	58.328	58.427	-0,2%	175.612	171.130	2,6%

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

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2019

VENDAS E ALUGUÉIS

As **Vendas Totais atingiram R\$ 3,3 bilhões no trimestre**, um crescimento de 2,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. Os segmentos que melhor desempenharam nas vendas continuam sendo Entretenimento, Saúde & Beleza e Joalherias. Já os segmentos que apresentaram o pior desempenho foram Artigos para o Lar, Livrarias, Papelarias e Informática.

As vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 4,2% no trimestre, enquanto as vendas mesmas lojas (SSS) foram de 3,1%. Os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 6,2% e os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 8,8%. O descasamento entre o aluguel mesmas áreas e o aluguel mesmas lojas é explicado principalmente pelo aumento das áreas vagas.

Vendas mesmas lojas (SSS)	% ABL	3T19 x 3T18			9M19 x 9M18		
		Âncoras	Demais lojas	TOTAL	Âncoras	Demais lojas	TOTAL
Alimentação	13,1%	2,1%	2,8%	2,7%	8,5%	5,2%	5,4%
Moda, Calçados, Artigos de Couro	33,9%	10,5%	1,7%	3,3%	8,2%	4,2%	4,9%
Artigos para o Lar, Livraria, Papelaria, Info.	14,1%	-6,0%	-2,6%	-3,2%	-8,1%	-2,8%	-3,9%
Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias	14,6%	-3,6%	6,7%	5,9%	1,3%	8,4%	7,9%
Serviços, Entretenimento e Outros	24,3%	6,7%	3,6%	5,4%	6,6%	2,9%	5,1%
TOTAL	100,0%	5,3%	2,6%	3,1%	4,6%	4,4%	4,4%

* Considerando lojas âncoras aquelas com ABL igual ou superior a 1.000 m² e demais lojas aquelas com ABL inferior a 1.000 m².

A Receita de Aluguel dos Ativos a 100% atingiu R\$ 254,0 milhões no 3T19 (+6,3% comparado ao 3T18) enquanto a Receita de Estacionamento atingiu R\$ 58,3 milhões no trimestre (-0,2% comparado ao 3T18).

Os ativos que se destacaram positivamente no trimestre foram:

- **Iguatemi Ribeirão Preto:** aumento de 26,2% nas Receitas de Aluguel, resultado de leasing spread positivo em novas locações, impacto positivo no Overage pelo bom desempenho de cinemas e melhor performance nas vendas e melhores locações temporárias no período.
- **Iguatemi Rio Preto:** aumento de 14,8% nas Receitas de Aluguel, resultado de uma melhor performance de vendas e consequente melhora no Overage, também impactado pela alteração no contrato de uma âncora que passou a pagar o overage mensalmente (vs. pagamentos anuais em 2018). A boa performance de Locações Temporárias também é destaque positivo no trimestre.
- **Iguatemi JK:** aumento de 11,2% na Receita de Aluguel, impactado principalmente por uma melhor ocupação no período e reajustes contratuais pela inflação, bem como um aumento de Overage devido ao incremento nas vendas de algumas lojas internacionais e lojas recentemente adicionadas ao mix do empreendimento, além de uma boa performance de locações temporárias no período.
- **Iguatemi São Carlos:** aumento de 12,7% na Receita de Aluguel, principalmente devido a renovatórias com leasing spread positivo e a boa performance de locações temporárias no período.

- **Iguatemi Porto Alegre:** crescimento de 11,8% na Receita de Aluguel, resultado principalmente de um aumento na ocupação, de ações renovatórias em termos mais favoráveis, do repasse da inflação e de uma melhor performance de vendas, contribuindo para o Overage no período.

Os destaques negativos foram:

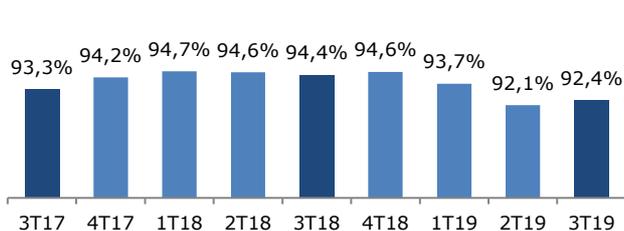
- **Galleria:** queda de 6,4% na Receita de Aluguel, resultado de uma ocupação menor no período, além de uma performance abaixo do esperado de locações temporárias.
- **I Fashion Outlet Novo Hamburgo:** queda de 4,4% na Receita de Aluguel, resultado principalmente de uma queda na ocupação do empreendimento, gerando um impacto no Aluguel Mínimo e Overage no período.
- **Iguatemi Esplanada:** crescimento de apenas 0,4% na Receita de Aluguel, resultado de uma queda na ocupação do empreendimento, impactando o Aluguel Mínimo e o Overage do período.
- **Iguatemi Alphaville:** crescimento de apenas 0,6% na Receita de Aluguel, resultado de uma menor ocupação no empreendimento, apesar de uma boa performance de Overage em operações mais estabelecidas.
- **Iguatemi Brasília:** crescimento de apenas 0,7% na Receita de Aluguel, resultado de uma menor ocupação no empreendimento.

TAXA E CUSTO DE OCUPAÇÃO

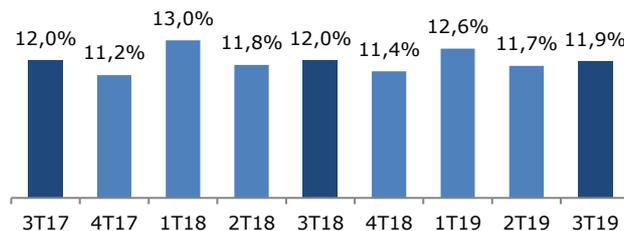
A taxa de ocupação média dos Shoppings para o trimestre foi de 92,4%, 0,3 ponto percentual acima do 2T19.

O custo de ocupação foi de 11,9%, em linha com o mesmo período do ano anterior.

Taxa de Ocupação



Custo de Ocupação



INADIMPLÊNCIA

No 3T19, a inadimplência ficou 0,3 ponto percentual abaixo do observado no 3T18, atingindo 0,4% no período.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2019

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada (R\$ mil)	3T19	3T18	Var. %	9M19	9M18	Var. %
Receita Bruta	209.459	202.173	3,6%	620.510	595.621	4,2%
Impostos e descontos	-27.080	-24.619	10,0%	-77.465	-74.587	3,9%
Receita Líquida	182.378	177.553	2,7%	543.045	521.034	4,2%
Custos e Despesas	-53.644	-46.469	15,4%	-156.828	-140.568	11,6%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	39.491	9.828	301,8%	48.496	18.173	166,9%
Resultado de Equivalência Patrimonial	293	281	4,3%	890	847	5,1%
EBITDA	168.518	141.193	19,4%	435.603	399.486	9,0%
Margem EBITDA	92,4%	79,5%	12,9 p.p.	80,2%	76,7%	3,5 p.p.
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	154.956	141.193	9,7%	422.041	399.486	5,6%
Margem EBITDA ajustada	85,0%	79,5%	5,4 p.p.	77,7%	76,7%	1,0 p.p.
Depreciação e Amortização	-31.948	-27.468	16,3%	-94.576	-81.811	15,6%
EBIT	136.570	113.725	20,1%	341.027	317.675	7,4%
Margem EBIT	74,9%	64,1%	10,8 p.p.	62,8%	61,0%	1,8 p.p.
Receitas (Despesas) Financeiras	-27.323	-31.957	-14,5%	-84.236	-88.246	-4,5%
IR e CSLL	-22.332	-16.190	37,9%	-54.311	-45.180	20,2%
Lucro Líquido	86.915	65.578	32,5%	202.480	184.249	9,9%
Margem Líquida	47,7%	36,9%	10,8 p.p.	37,3%	35,4%	1,9 p.p.
FFO	118.863	93.046	27,7%	297.056	266.060	11,7%
Margem FFO	65,2%	52,4%	12,8 p.p.	54,7%	51,1%	3,6 p.p.

(1) EBITDA ajustado pela venda da participação no Iguatemi Caxias.

RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da Iguatemi no terceiro trimestre de 2019 foi de R\$ 209,5 milhões, aumento de 3,6% em relação ao mesmo período de 2018.

Receita Bruta (R\$ mil)	3T19	3T18	Var. %	9M19	9M18	Var. %
Aluguel	148.754	139.769	6,4%	434.978	411.170	5,8%
Taxa de Administração	12.634	12.378	2,1%	38.171	35.869	6,4%
Estacionamento	37.251	37.671	-1,1%	112.705	109.298	3,1%
Outros	10.820	12.355	-12,4%	34.656	39.284	-11,8%
Total	209.459	202.173	3,6%	620.510	595.621	4,2%

A Receita de Aluguel, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve crescimento de 6,4% em relação ao 3T18 e representou 71,0% da Receita Bruta total.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2019

Receita de Aluguel (R\$ mil)	3T19	3T18	Var. %	9M19	9M18	Var. %
Aluguel Mínimo	126.398	122.469	3,2%	370.865	358.648	3,4%
Aluguel Percentual	8.490	6.793	25,0%	26.128	20.327	28,5%
Locações Temporárias	13.866	10.507	32,0%	37.985	32.195	18,0%
Total	148.754	139.769	6,4%	434.978	411.170	5,8%

Este crescimento da Receita de Aluguel em relação ao 3T18 é explicado principalmente por:

- Aluguel Mínimo: aumento de 3,2%, com o efeito positivo dos reajustes automáticos dos contratos de aluguel pela inflação sendo parcialmente ofuscado pela queda pontual na ocupação de alguns empreendimentos e negociações menos favoráveis na entrada de novos varejistas.
- Aluguel Percentual (*Overage*): aumento de 25,0% em função de uma melhora na performance de vendas no período, resultado do processo de renovação e aprimoramento do mix de nossos ativos.
- Locações Temporárias: aumento de 32,0% devido aos esforços do novo time de Mídia em aumentar a rentabilidade dessa atividade em nossos *malls*.

A Taxa de Administração aumentou 2,1% em relação ao 3T18, com a melhora no resultado dos empreendimentos sendo parcialmente ofuscada pelo controle nas despesas de condomínio.

A Receita de Estacionamento atingiu R\$ 37,3 milhões (-1,1% comparado ao 3T18), devido à queda do fluxo pagante em grande parte do portfólio, resultado das novas tendências de mobilidade urbana.

A linha de Outros apresentou uma queda de 12,4% no trimestre devido principalmente ao fim de reconhecimento de luvas dos empreendimentos e expansões que completaram 5 anos em 2018 e 2019: Iguatemi Ribeirão Preto (set/2018), expansão do Praia de Belas (nov/2018), expansão do Iguatemi Esplanada (nov/2018), Iguatemi São José do Rio Preto (abr/2019) e expansão do Iguatemi São Carlos (jun/2019).

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

As Deduções, Impostos e Contribuições somaram R\$ 27,1 milhões, 10,0% acima do 3T18, devido principalmente ao aumento do volume dos impostos, linha impactada pelas maiores vendas da operação de varejo (iRetail) e pela tributação do PIS/Cofins sobre a venda do Iguatemi Caxias.

RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida no 3T19 foi de R\$ 182,4 milhões, crescimento de 2,7% em relação ao 3T18.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2019

CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas (R\$ mil)	3T19	3T18	Var. %	9M19	9M18	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-35.646	-29.766	19,8%	-103.929	-89.812	15,7%
Despesas	-17.998	-16.703	7,8%	-52.899	-50.756	4,2%
Despesas Administrativas	-16.359	-15.278	7,1%	-47.701	-48.375	-1,4%
Remuneração baseada em ações	-1.620	-1.295	25,1%	-4.861	-2.159	125,2%
Pré-operacional	-19	-130	-85,4%	-337	-222	51,8%
Subtotal	-53.644	-46.469	15,4%	-156.828	-140.568	11,6%
Depreciação e Amortização	-31.948	-27.468	16,3%	-94.576	-81.811	15,6%
Total	-85.592	-73.937	15,8%	-251.404	-222.379	13,1%

A linha de Custos de Aluguéis e Serviços foi de R\$ 35,6 milhões no 3T19 (excluindo depreciação e amortização), um aumento de 19,8% em comparação ao mesmo período do ano anterior, principalmente devido aos custos associados à queda na taxa de ocupação no período.

As Despesas Administrativas ficaram 7,8% acima do 3T18, reflexo de maiores despesas de pessoal ligadas ao reajuste retroativo de salários (dissídio) e investimento em desenvolvimento de pessoas.

A Remuneração Baseada em Ações foi de R\$ 1,6 milhão, 25,1% acima do 3T18, reflexo da contabilização do segundo programa anual do novo plano de incentivo de longo prazo (ações restritas) em vigor desde março/2018.

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

No 3T19, a Companhia gerou um total de Outras Receitas (Despesas) Operacionais no valor de R\$ 39,5 milhões, devido principalmente à venda de fração ideal para a construção de torres residenciais no Iguatemi Esplanada e no Iguatemi Rio Preto (R\$ 20,1 milhões) e à venda da participação no Iguatemi Caxias (R\$ 13,6 milhões).

Outras Rec. (Desp.) Op. (R\$ mil)	3T19	3T18	Var. %	9M19	9M18	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	20.116	0	-	20.116	0	-
Outros	19.375	9.828	97,1%	28.380	18.173	56,2%
Outras Receitas (Desp.) Op.	39.491	9.828	301,8%	48.496	18.173	166,9%

DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO

A linha Depreciação e Amortização apresentou um aumento de 16,3% no trimestre comparado ao mesmo período de 2018, para R\$ 31,9 milhões, devido principalmente à inauguração do I Fashion Outlet Santa Catarina (dez/2018) e das reformas e adaptações em espaços que estão recebendo novas operações, resultado do processo de atualização do mix da Companhia.

RESULTADO FINANCEIRO

O Resultado Financeiro Líquido da Iguatemi no trimestre foi de R\$ 27,3 milhões negativos, 14,5% abaixo do valor apresentado no mesmo período do ano anterior, principalmente devido à queda da taxa de juros à qual 85,6% de nossa dívida é indexada, levando a uma Despesa Financeira 10,4% abaixo do 3T18.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2019

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)	3T19	3T18	Var. %	9M19	9M18	Var. %
Receitas Financeiras	13.476	13.601	-0,9%	43.918	35.278	24,5%
Despesas Financeiras	-40.799	-45.558	-10,4%	-128.154	-123.524	3,7%
Resultado Financeiro Líquido	-27.323	-31.957	-14,5%	-84.236	-88.246	-4,5%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

No 3T19, as Despesas com Imposto de Renda e Contribuição Social totalizaram R\$ 22,3 milhões, 37,9% acima do 3T18, por conta do crescimento no lucro das SPÉs que são tributadas no regime de lucro real.

LUCRO LÍQUIDO E FFO

O Lucro Líquido no trimestre foi de R\$ 86,9 milhões, 32,5% acima do apresentado no 3T18, com Margem Líquida de 47,7%. O FFO atingiu R\$ 118,9 milhões, crescimento de 27,7% versus o mesmo período do ano anterior, com Margem FFO de 65,2%.

EBITDA

O EBITDA do trimestre atingiu R\$ 168,5 milhões, 19,4% acima do 3T18, com Margem EBITDA de 92,4%. Ao excluirmos o efeito da venda da participação do Iguatemi Caxias o EBITDA foi de R\$ 155,0 milhões (+9,7% versus 3T18), com margem de 85,0%.

Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) (R\$ mil)	3T19	3T18	Var. %	9M19	9M18	Var. %
Lucro Líquido	86.915	65.578	32,5%	202.480	184.249	9,9%
(+) IR / CS	22.332	16.190	37,9%	54.311	45.180	20,2%
(+) Despesas Financeiras	40.799	45.558	-10,4%	128.154	123.524	3,7%
(-) Receitas Financeiras	-13.476	-13.601	-0,9%	-43.918	-35.278	24,5%
EBIT (LAJIR)	136.570	113.725	20,1%	341.027	317.675	7,4%
(+) Depreciação e Amortização	31.948	27.468	16,3%	94.576	81.811	15,6%
EBITDA	168.518	141.193	19,4%	435.603	399.486	9,0%
Receita Líquida	182.378	177.553	2,7%	543.045	521.034	4,2%
Margem EBITDA	92,4%	79,5%	12,9 p.p.	80,2%	76,7%	3,5 p.p.
(-) Venda de ativo	-13.562	0	-	-13.562	0	-
EBITDA Ajustado	154.956	141.193	9,7%	422.041	399.486	5,6%
Margem EBITDA ajustada	85,0%	79,5%	5,4 p.p.	77,7%	76,7%	1,0 p.p.

ENDIVIDAMENTO

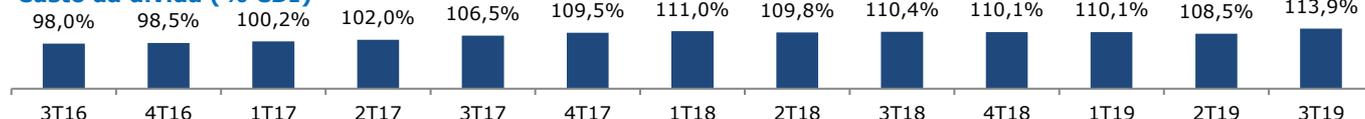
A Iguatemi encerrou o trimestre com uma **Dívida Total de R\$ 2.110,3 milhões**, cujo prazo médio encontra-se em 4,4 anos, com custo médio de 113,9% do CDI (107,1% do CDI com a renegociação do Crédito Imobiliário), índice ao qual 85,6% da nossa dívida está indexada. Já a **posição de Caixa encontra-se em R\$ 713,4 milhões**, atualmente remunerada a uma taxa média de 100,9% do CDI. Como consequência, a **Dívida Líquida caiu 3,4% em comparação ao 2T19 para R\$ 1.396,9 milhões**, levando a um múltiplo **Dívida Líquida/EBITDA de 2,35x** para o final do 3T19, 0,20 abaixo do apresentado no 2T19 e 0,49 abaixo do 3T18.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

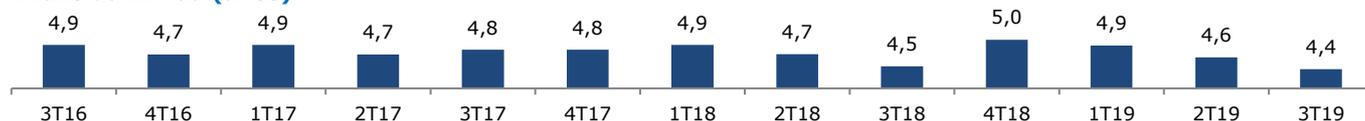
3º TRIMESTRE DE 2019

Comprometidos em sempre buscar as melhores condições de financiamento, em outubro realizamos a renegociação de um crédito imobiliário junto ao Itaú, baixando a taxa efetiva anual para TR +8,6% a.a. de TR +9,5% a.a., além de garantirmos o step down dos juros em função da variação da taxa SELIC. Nesse novo formato a taxa pré do financiamento sempre estará 100 bps da taxa SELIC limitados a 8,6% ao ano. Como exemplo, com a taxa SELIC a 5% a.a. a taxa vigente do crédito imobiliário é de 6% a.a.. Considerando a taxa SELIC atual esta renegociação traz um ganho para a Companhia a valor presente de aproximadamente R\$ 33 milhões.

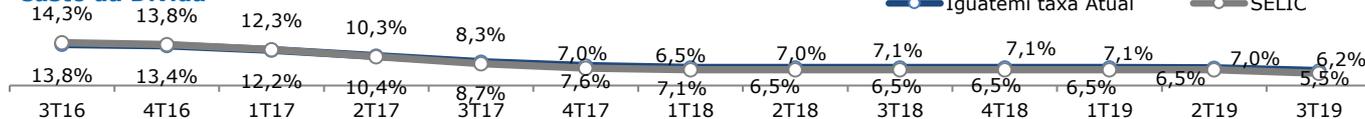
Custo da dívida (% CDI)



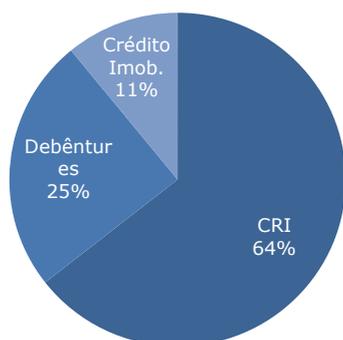
Prazo da Dívida (anos)



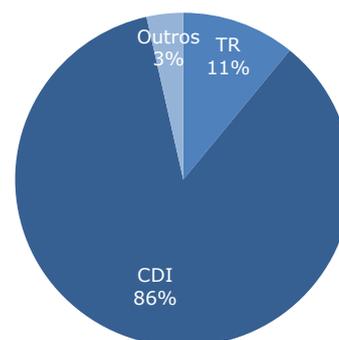
Custo da Dívida



Perfil da Dívida por Indexador



Perfil da Dívida por Modalidade



Dados Consolidados (R\$ mil)	30/09/2019	30/06/2019	Var. %
Dívida Total ⁽¹⁾	2.110.291	2.127.318	-0,8%
Disponibilidades	713.437	681.884	4,6%
Dívida Líquida	1.396.854	1.445.434	-3,4%
EBITDA (LTM)	594.641	567.316	4,8%
Dívida Líquida/EBITDA	2,35x	2,55x	-0,20
Custo da Dívida (% CDI)	113,9%	108,5%	5,4 p.p.
Prazo da Dívida (anos)	4,4	4,6	-0,2

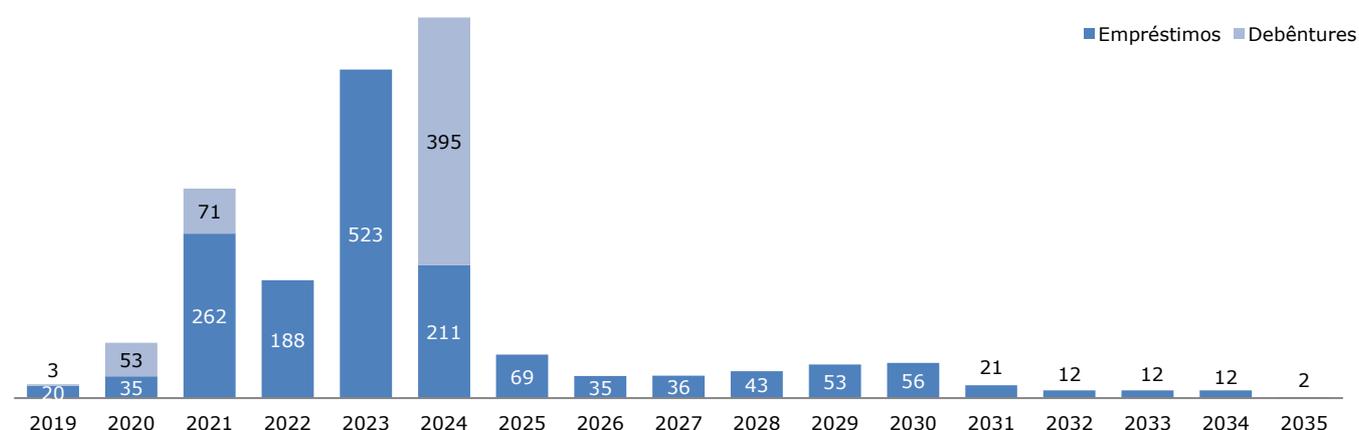
(1) Dívida Total líquida do instrumento financeiro derivativo (swap) contabilizado no Ativo Não Circulante (R\$ 61,2 milhões em 30/09/2019).

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2019

Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	30/09/2019	%	30/06/2019	%
TR	230.125	10,9%	234.580	11,0%
CDI	1.805.967	85,6%	1.819.524	85,5%
Outros	74.199	3,5%	73.214	3,4%
Curto Prazo	101.317	4,8%	111.071	5,2%
Longo Prazo	2.008.974	95,2%	2.016.247	94,8%

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA (R\$ MM)



FLUXO DE CAIXA

O Caixa ajustado da Iguatemi (considerando o saldo do Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras) aumentou em R\$ 33,7 milhões em comparação ao trimestre anterior (2T19), finalizando o 3T19 em R\$ 715,6 milhões. Principais variações:

- Caixa Líquido gerado pelas atividades operacionais ⁽¹⁾ de R\$ 128,7 milhões;
- Caixa das atividades de investimentos ⁽²⁾ de R\$ 3,0 milhões negativos;
- Caixa das atividades de financiamento ⁽³⁾ R\$ 92,0 milhões negativos.

Fluxo de Caixa Contábil Ajustado (R\$ milhões)



(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 45,0 milhões negativos referentes ao pagamento de juros.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 44,7 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2019

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Em dezembro de 2018, atualizamos o valor justo das nossas propriedades em operação e propriedades em desenvolvimento. Em 31/12/2018, esse valor foi de R\$ 11,9 bilhões (participação IGTA), 12,7% acima do valor de 2017.

	2010	2011	2012 ⁽¹⁾	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Valor 100% shopping (R\$ MM)	7.340	8.678	10.531	11.401	12.613	14.955	16.406	19.328	21.830
Participação Iguatemi (R\$ MM)	4.181	5.258	6.118	6.862	7.647	8.287	9.027	10.534	11.872
ABL total (mil m ²)	672	704	704	768	773	746	746	746	758
ABL própria (mil m ²)	420	451	434	470	484	454	455	455	459
Quantidade de Ações (mil)	79.255	79.255	158.510	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612
Preço da Ação Final do Ano (R\$)	40,32	34,32	25,5	22,32	27,25	18,91	26,67	39,93	41,6
NAV por Ação (R\$)	52,75	66,34	38,60	38,85	43,30	46,92	51,11	59,65	67,22

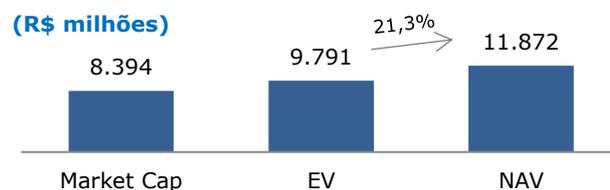
Data base: 31/12/2018.

Valores incluem apenas shoppings em operação e expansões inauguradas até o 4T. Não inclui greenfields/expansões a serem inaugurados futuramente.

(1) 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:

- (i) Taxa de desconto real de 6,9% a.a.;
- (ii) Taxa de crescimento real na perpetuidade de 2,0% a.a.;
- (iii) Não está considerado no cálculo quaisquer projetos *greenfield*.



Data base do Market Cap. e EV: 30/09/2019.

INVESTIMENTOS

Investimentos (R\$ milhões)	1T19	2T19	3T19	2019	2018
Aquisições	0,0	0,0	0,0	0,0	4,9
Outros investimentos ⁽²⁾	26,7	30,5	30,6	87,8	165,8
Total	26,7	30,5	30,6	87,8	170,7

(1) Inclui CAPEX para manutenção, reinvestimento, projetos e capitalização.

Os investimentos do trimestre, no montante de R\$ 30,6 milhões, são referentes ao término de Capex referente ao I Fashion Outlet Santa Catarina, Capex de manutenção / reinvestimento dos Shoppings do portfólio, bem como investimentos relacionados a projetos em andamento, obras menores em Shoppings em operação e capitalizações.

PROJETOS EM ANDAMENTO

Torre Galleria

Em dezembro de 2018, anunciamos o projeto de **torre no Galleria Shopping em Campinas**, o empreendimento terá 14 andares com lajes de 950m² de área privativa cada, salas de reunião, auditório e heliponto, estando integrada ao shopping. Esse projeto está aderente a nossa estratégia de adensamento do entorno e geração adicional de receitas. A construção da torre comercial é o primeiro passo de um plano de expansão ainda mais abrangente.



DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2019

POTENCIAL CONSTRUTIVO

No médio / longo prazo, a Iguatemi deve continuar usando seu **potencial construtivo de aproximadamente 1,5 milhão m²** (219 mil m² de ABL e 1.310 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	-	58,6%
Iguatemi Campinas - Terreno Anexo ⁽²⁾	-	782.000	50,0%
Iguatemi Campinas	25.000	108.000	77,0%
Iguatemi Campinas - Power Center	-	193.000	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	30.000	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%
I Fashion Outlet Santa Catarina ⁽¹⁾	10.000	8.000	54,0%
Iguatemi Rio Preto	21.500	-	88,0%
Total	218.629	1.309.882	59,8%

(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.

MERCADO DE CAPITAIS

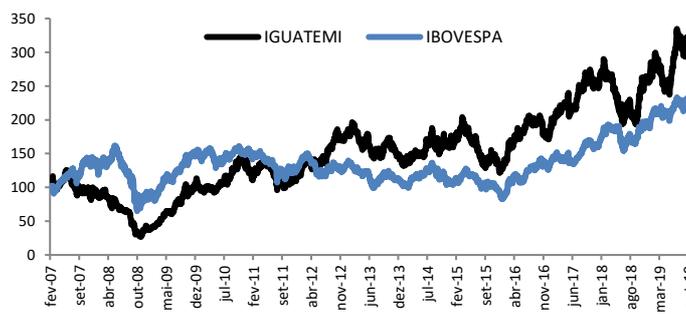
A Iguatemi está listada no Novo Mercado da B3, com o *ticker* IGTA3, e é uma das empresas dos índices Ibovespa e IBx-100. Nossos principais acionistas e o *free float* da Companhia, com base em 30/09/2019, estão descritos no quadro a seguir:

Composição Acionária	Nº de ações	% do Total
Jereissati Participações	89.345.270	50,59%
Tesouraria	271.239	0,15%
Outros	86.995.069	49,26%
Total	176.611.578	100,00%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2019

A ação da Iguatemi encerrou o 3T19 cotada a R\$ 47,53. Atualmente, 10 analistas de mercado têm cobertura ativa na Iguatemi.

IGTA ⁽¹⁾		Iguatemi x Ibovespa (fev/2007 – Atual)
Preço Final (30/09/2019)	R\$ 47,53	
Maior Preço do 3T19	R\$ 50,20	
Menor Preço do 3T19	R\$ 44,00	
Valorização no 3T19	0,00%	
Valorização em 2019	14,25%	
Número de ações	176.611.578	
Market Cap (30/09/2019)	R\$ 8.394.348.302	
Média diária de Liquidez no 3T19	R\$ 72.915.477	

(1) Fonte: Bloomberg, data base: 30/09/2019.

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: i. rentabilidade do *On-Going Business*, e ii. 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, colaboradores 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 colaboradores 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.

Em 30 de setembro de 2019 a Iguatemi tinha **377 funcionários**, versus 348 funcionários em 30 de setembro de 2018 (+8,3%).

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.

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. Além disso, todos os *malls* possuem sistema de coleta seletiva e reciclagem (em diferentes modelos).

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.

Finalmente, assinamos em 2019 o **Woman's Empowerment Principle's (WEP's)**, um projeto da ONU e do Pacto Global. A iniciativa reforça o compromisso da Companhia com a defesa da equidade de gênero, assegurando as mesmas oportunidades de direitos para homens e mulheres no ambiente de trabalho.

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.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2019



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Sobre a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. ("Iguatemi" ou "Companhia") 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 14 shopping centers, 2 *premium outlets* e 3 torres comerciais, que juntos totalizam 707 mil m² de ABL total, sendo a sua ABL própria correspondente a 450 mil m². A Companhia participa da administração de todos os seus shoppings centers, de seus *premium outlets* e das suas torres comerciais.

As ações da Iguatemi estão listadas no Novo Mercado da B3 [IGTA3] e fazem parte do índice Ibovespa.

Time de RI:

Cristina Betts
CFO e Diretora de RI
Roberta Noronha
Diretora de RI e Planej. Integrado
Carina Carreira
Gerente de RI
Thais Lima
Analista de RI

Tel.: +55 (11) 3137-6877 / 6872
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.

APÊNDICE

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

1. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DOS EXERCÍCIOS DO TERCEIRO TRIMESTRE DE 2019

1.1. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado Contábil

DRE Contábil	3T19	3T18	Var. %	9M19	9M18	Var. %
Receita Bruta	209.459	202.173	3,6%	620.510	595.621	4,2%
Deduções, impostos e contribuições	-27.080	-24.619	10,0%	-77.465	-74.587	3,9%
Receita Líquida	182.378	177.553	2,7%	543.045	521.034	4,2%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-61.623	-53.438	15,3%	-181.052	-160.103	13,1%
Resultado Bruto	120.755	124.115	-2,7%	361.993	360.931	0,3%
Despesas/Receitas Operacionais	15.815	-10.390	-252,2%	-20.966	-43.256	-51,5%
Despesas Gerais e Administrativas	-23.969	-20.499	16,9%	-70.352	-62.276	13,0%
Outras Receitas Operacionais	59.194	9.060	553,4%	76.831	25.703	198,9%
Outras Despesas Operacionais	-19.703	768	-2665,5%	-28.335	-7.530	276,3%
Equivalência Patrimonial	293	281	4,3%	890	847	5,1%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	136.570	113.725	20,1%	341.027	317.675	7,4%
Resultado Financeiro	-27.323	-31.957	-14,5%	-84.236	-88.246	-4,5%
Receitas Financeiras	13.476	13.601	-0,9%	43.918	35.278	24,5%
Despesas Financeiras	-40.799	-45.558	-10,4%	-128.154	-123.524	3,7%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	109.247	81.768	33,6%	256.791	229.429	11,9%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-22.332	-16.190	37,9%	-54.311	-45.180	20,2%
Corrente	-15.634	-11.751	33,0%	-39.963	-33.565	19,1%
Diferido	-6.698	-4.439	50,9%	-14.348	-11.615	23,5%
Lucro/Prejuízo do Período	86.915	65.578	32,5%	202.480	184.249	9,9%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	86.010	64.482	33,4%	199.469	181.424	9,9%
Atribuído a Sócios Não Controladores	905	1.096	-17,4%	3.011	2.825	6,6%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

3º TRIMESTRE DE 2019

1.2. Balanço Patrimonial Consolidado Contábil

ATIVO (R\$ mil)	30/09/2019	30/06/2019	Var.
Ativo Circulante	932.509	833.943	11,8%
Disponibilidades	681.161	650.036	4,8%
Contas a Receber	135.820	116.716	16,4%
Tributos a Recuperar	31.509	35.114	-10,3%
Despesas Antecipadas	9.740	12.857	-24,2%
Outros Ativos Circulantes	74.279	19.220	286,5%
Ativo Não Circulante	4.393.090	4.452.019	-1,3%
Ativo Realizável a Longo Prazo	178.409	168.094	6,1%
Aplicações Financeiras	32.276	31.848	1,3%
Contas a Receber	34.326	27.962	22,8%
Tributos Diferidos	0	0	-
Créditos com Partes Relacionadas	46.084	45.341	1,6%
Outros Ativos Não Circulantes	65.723	62.943	4,4%
Investimentos	4.087.767	4.133.004	-1,1%
Participações Societárias	29.715	29.628	0,3%
Propriedades para Investimento	4.058.052	4.103.376	-1,1%
Imobilizado	20.940	46.257	-54,7%
Intangível	105.974	104.664	1,3%
Ativo Total	5.325.599	5.285.962	0,7%

PASSIVO (R\$ mil)	30/09/2019	30/06/2019	Var.
Passivo Circulante	218.268	262.798	-16,9%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	28.266	22.848	23,7%
Fornecedores	10.029	12.569	-20,2%
Obrigações Fiscais	25.387	25.520	-0,5%
Empréstimos e Financiamentos	45.520	48.462	-6,1%
Debêntures	55.797	62.609	-10,9%
Outras Obrigações	53.269	90.790	-41,3%
Passivo Não Circulante	2.146.629	2.150.617	-0,2%
Empréstimos e Financiamentos	1.605.451	1.612.300	-0,4%
Debêntures	464.752	464.383	0,1%
Passivos com Partes Relacionadas	5.399	14.462	-
Outros	4.392	295	1388,8%
Tributos Diferidos	45.439	38.742	17,3%
Provisões	20.224	18.896	7,0%
Lucros e Receitas a Apropriar	972	1.539	-36,8%
Patrimônio Líquido	2.960.702	2.872.547	3,1%
Capital Social Realizado	1.231.313	1.231.313	0,0%
Reservas de Capital	448.401	446.781	0,4%
Reservas de Lucros	1.069.924	1.069.924	0,0%
Lucros / Prejuízos Acumulados	199.469	113.459	-
Participação dos Acionistas Não Controladores	11.595	11.070	4,7%
Passivo Total	5.325.599	5.285.962	0,7%

1.3. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil

Consolidado (Contábil)	30/09/2019	30/06/2019
Caixa Líquido Atividades Operacionais	83.680	106.591
Caixa Gerado nas Operações	170.324	147.800
Lucro Líquido do Exercício	86.915	60.112
Depreciação e Amortização	31.948	31.524
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	1.039	720
Resultado de Equivalência Patrimonial	-293	-292
Variações Monetárias, Líquidas	35.346	40.634
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	1.331	0
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	6.698	3.980
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	1.620	1.870
Provisão para Programa de Bonificação	1.867	6.118
Provisão para créditos de liq. duvidosa	2.710	3.756
Receitas Diferidas	-567	-891
Amortização dos Custos de Captação	2.111	2.111
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	-401	-1.842
Variações nos Ativos e Passivos	-29.851	-6.007
Outros	-56.793	-35.202
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-47.677	-56.150
Aplicações Financeiras	-44.693	-25.228
Outros	-2.984	-30.922
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-47.013	-41.773
Amortização de Financiamentos	-9.513	-4.274
Dividendos Pagos	-37.500	-37.499
Captação de Empréstimos	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	0	0
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-11.010	8.668
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	21.880	13.212
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	10.870	21.880

1.4. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil Ajustado (gráfico pág. 15)

Consolidado	09/30/2019	06/30/2019
Caixa Líquido Atividades Operacionais	128.654	130.980
Caixa Gerado nas Operações	170.324	147.800
Lucro Líquido do Exercício	86.915	60.112
Depreciação e Amortização	31.948	31.524
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	1.039	720
Resultado de Equivalência Patrimonial	-293	-292
Variações Monetárias, Líquidas	35.346	40.634
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	1.331	0
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	6.698	3.980
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	1.620	1.870
Provisão para Programa de Bonificação	1.867	6.118
Provisão para créditos de liq. duvidosa	2.710	3.756
Receitas Diferidas	-567	-891
Amortização dos Custos de Captação	2.111	2.111
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	-401	-1.842
Variações nos Ativos e Passivos	-29.851	-6.007
Outros	-11.819	-10.813
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-2.984	-30.922
Aplicações Financeiras	0	0
Aquisições de Ativo Não Circulante	-30.616	-30.542
Outros	27.632	-380
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-91.987	-66.162
Amortização de Financiamentos	-9.513	-4.274
Dividendos Pagos	-37.500	-37.499
Captação de Empréstimos	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	0	0
Pagamento de Juros	-44.974	-24.389
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	33.683	33.896
Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	681.884	647.988
Saldo Final de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	715.567	681.884

(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 45,0 milhões negativos referentes ao pagamento de juros.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 44,7 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".

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

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.*