

Conference Call de Resultado



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

3T19



Agenda

- **Destaques do 3T19**
 - Projetos em Andamento
 - Resultados
 - Expectativas e *Guidance* para 2019

Destques 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% versus 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 3T18
- O **FFO** atingiu **R\$ 118,9 milhões** no trimestre, 27,7% acima do 3T18

Destaques do 3T19

- 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:

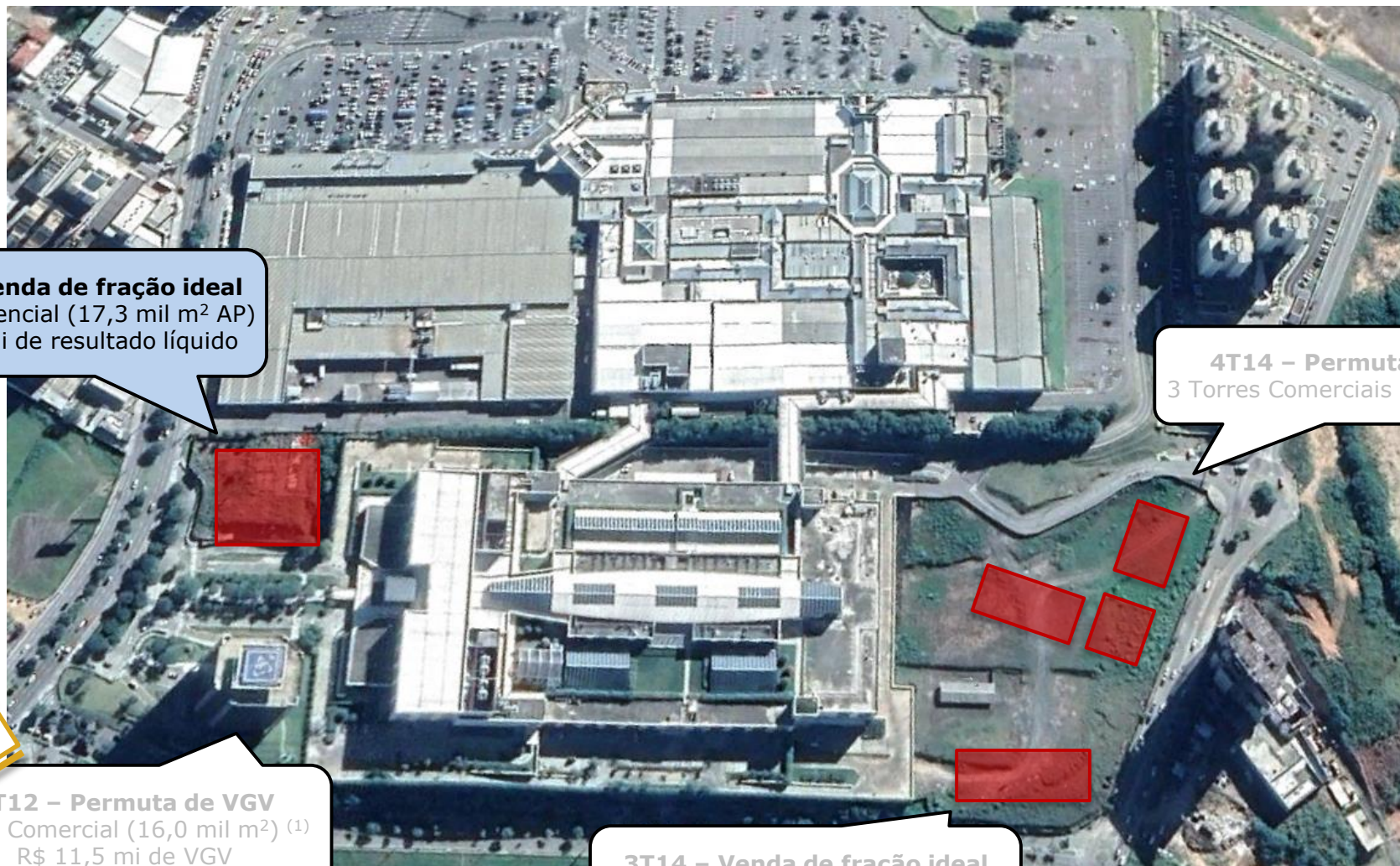
- **Venda de participação no Shopping Iguatemi Florianópolis**
- **3ª edição do Iguatemi Talks Fashion**
- **Lançamento do Iguatemi 365**
- **Renegociação de Crédito Imobiliário**

Venda de participação no Iguatemi Caxias e no Iguatemi Florianópolis

	Iguatemi Caxias	Iguatemi Florianópolis
Data da transação	Jul/2019	Out/2019
% vendido	8,4%	30,0%
ABL Total (m²)	30.324	21.109
ABL % Iguatemi (m²)	2.547	6.333
Valor da transação (R\$ milhões)	27,8	110,3
Múltiplo NOI da transação (2018)	12,6x	12,3x
Cap rate da transação (2018)	8,0%	8,2%

Ambos os ativos deixarão de utilizar a marca Iguatemi em até 18 meses após a transação

Torre residencial no Iguatemi Esplanada



3T19 – Venda de fração ideal
Torre Residencial (17,3 mil m² AP)
R\$ 12,3 mi de resultado líquido

4T14 – Permuta de VGV
3 Torres Comerciais (28,2 mil m²)

ENTREGUE

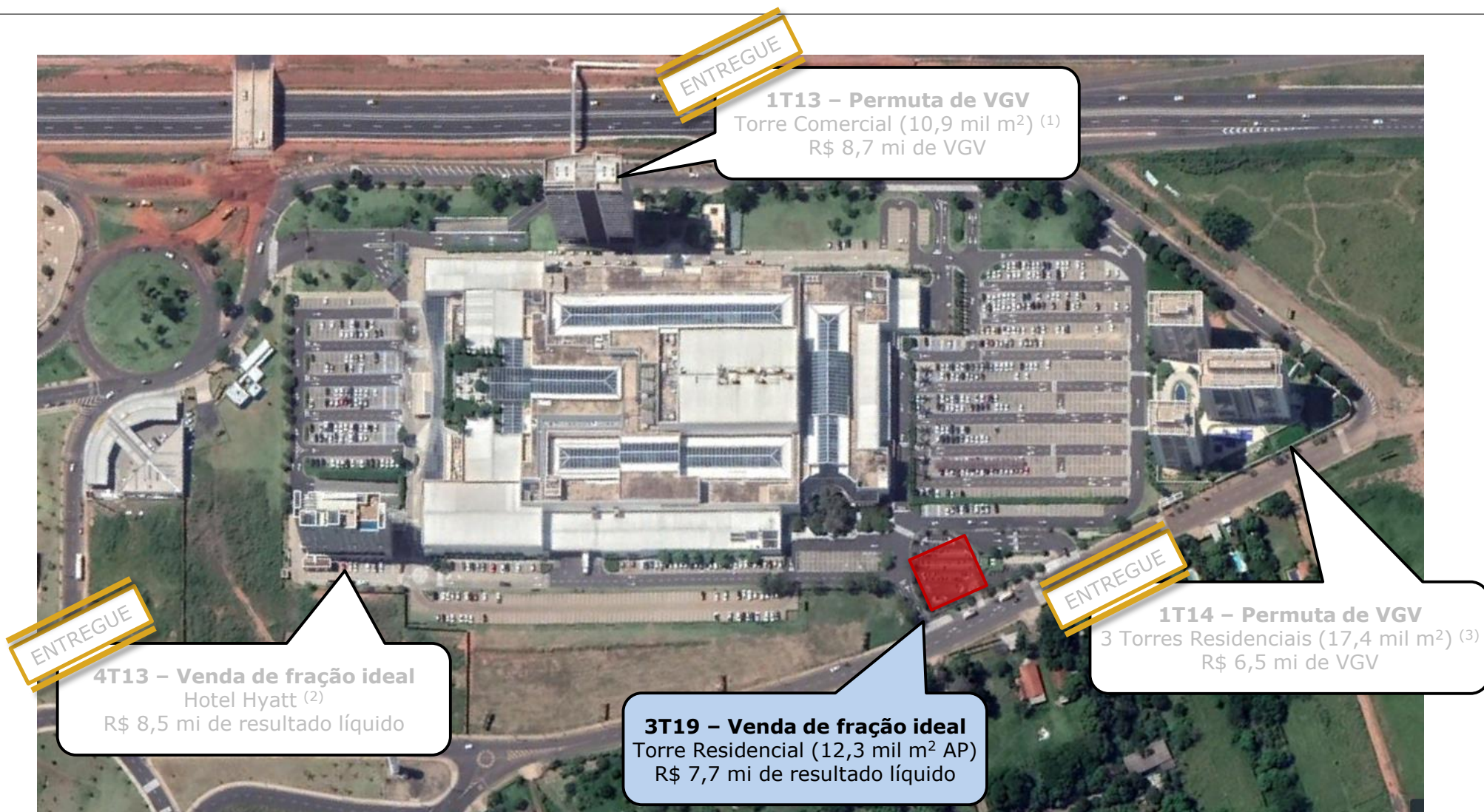
2T12 – Permuta de VGV
Torre Comercial (16,0 mil m²) ⁽¹⁾
R\$ 11,5 mi de VGV

3T14 – Venda de fração ideal
Hotel Hyatt Place (11,6 mil m²)
R\$ 6,2 mi de resultado líquido

Shopping Iguatemi Esplanada: 64,4 mil m² de ABL.

(1) Torre Comercial entregue em Junho de 2015, em parceria com a BKO.

Torre residencial no Iguatemi São José do Rio Preto



Shopping Iguatemi São José do Rio Preto: 43,6 mil m² de ABL.

(1) Entregue em Julho de 2016, em parceria com a BKO

(2) Entregue em Agosto de 2016, em parceria com a Hyatt

(3) Entregue em Maio de 2017, em parceria com a Rodobens

- E-commerce lançado em 24 de outubro de 2019
- Experiência Iguatemi 24 horas por dia, 365 dias por ano e, em 2020, de qualquer lugar, ligando o mundo físico com o online
- Mais de 90 marcas no lançamento, muitas exclusivas (Tiffany & Co., Ermenegildo Zegna, DVF, Vilebrequin) e outras ainda não presentes em nossos shoppings (Cabana Crafts, Vanda Jacintho, Sophia Hegg)
- Investimento total até o lançamento de ~R\$ 15 milhões ao longo de 2 anos



Agenda

- Destaques do 3T19
- **Projetos em Andamento**
- Resultados
- Expectativas e *Guidance* para 2019

Projetos em Andamento

Torre Galleria



VGV	
Torre Galleria	
Inauguração	Ago/21
ABL Total (m²)	14.500
Investimento Total	125,0 milhões
% Iguatemi	55%

Agenda

- Destaques do 3T19
- Projetos em Andamento
- **Resultados**
- Expectativas e *Guidance* para 2019

Indicadores Operacionais

Indicadores de Desempenho	3T19	3T18	Var. %	9M19	9M18	Var. %
ABL Total (m²)	728.012	737.467	-1,3%	728.012	737.467	-1,3%
ABL Própria (m²)	456.554	447.813	2,0%	456.554	447.813	2,0%
ABL Própria Média (m²)	457.403	447.813	2,1%	458.535	447.813	2,4%
ABL Total Shopping (m²)	689.141	698.596	-1,4%	689.141	698.596	-1,4%
ABL Própria Shopping (m²)	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)	3.324.207	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 Shopping Esplanada e Iguatemi Esplanada como um único empreendimento.

(2) Com a venda do Iguatemi Florianópolis em outubro/19 passam a ser 16 shoppings.

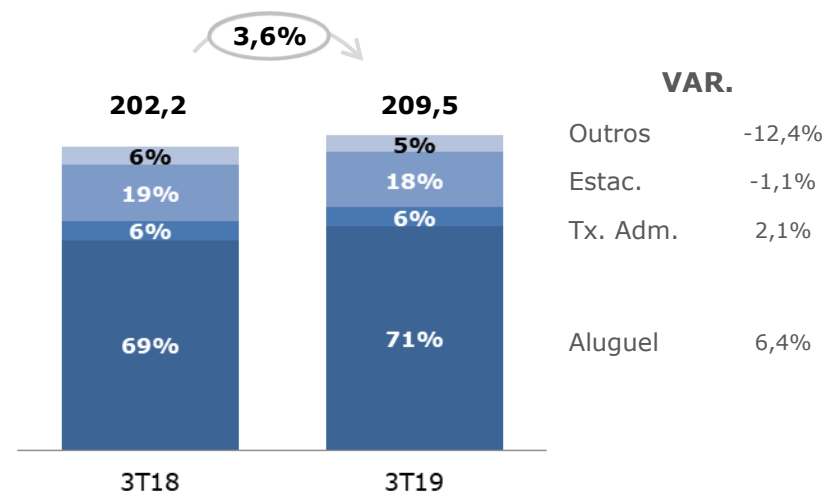
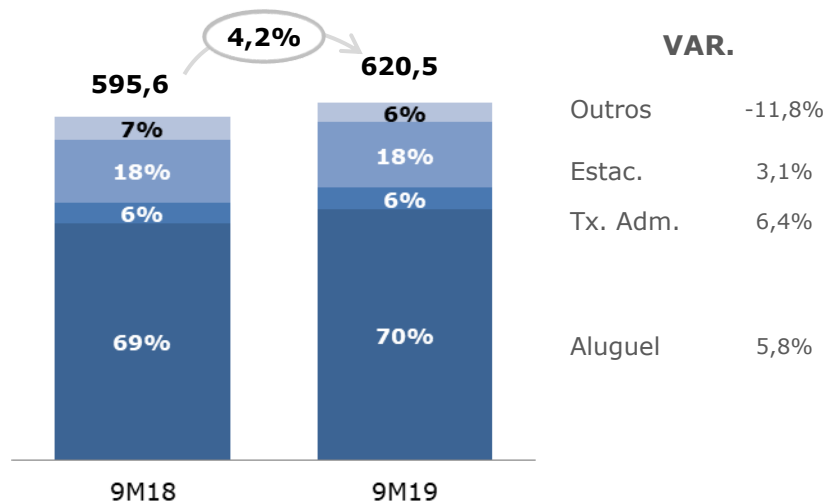
Demonstração de Resultados

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%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>92,4%</i>	<i>79,5%</i>	<i>12,9 p.p.</i>	<i>80,2%</i>	<i>76,7%</i>	<i>3,5 p.p.</i>
EBITDA ajustado⁽¹⁾	154.956	141.193	9,7%	422.041	399.486	5,6%
<i>Margem EBITDA ajustada</i>	<i>85,0%</i>	<i>79,5%</i>	<i>5,4 p.p.</i>	<i>77,7%</i>	<i>76,7%</i>	<i>1,0 p.p.</i>
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%
<i>Margem EBIT</i>	<i>74,9%</i>	<i>64,1%</i>	<i>10,8 p.p.</i>	<i>62,8%</i>	<i>61,0%</i>	<i>1,8 p.p.</i>
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%
<i>Margem Líquida</i>	<i>47,7%</i>	<i>36,9%</i>	<i>10,8 p.p.</i>	<i>37,3%</i>	<i>35,4%</i>	<i>1,9 p.p.</i>
FFO	118.863	93.046	27,7%	297.056	266.060	11,7%
<i>Margem FFO</i>	<i>65,2%</i>	<i>52,4%</i>	<i>12,8 p.p.</i>	<i>54,7%</i>	<i>51,1%</i>	<i>3,6 p.p.</i>

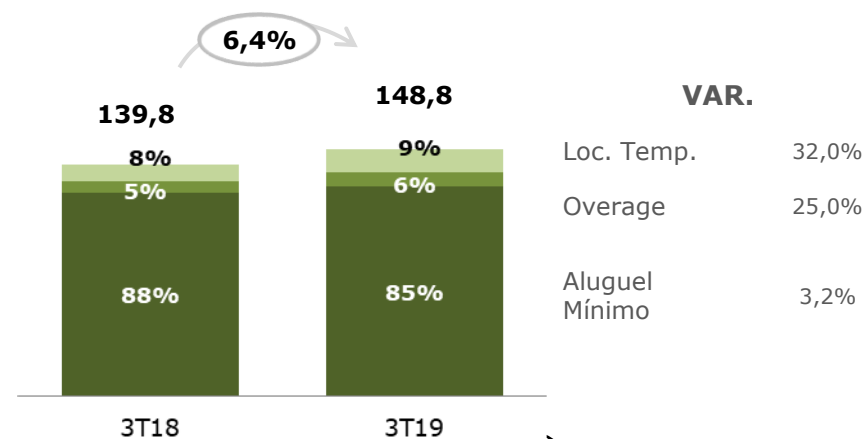
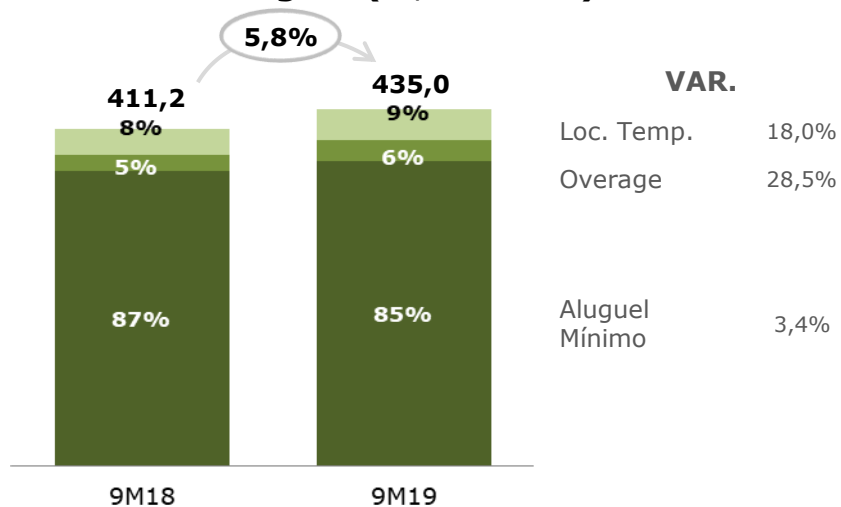
(1) EBITDA ajustado pela venda do Iguatemi Caxias em Jul/2019.

Receita Bruta e Receita de Aluguel

Receita Bruta (R\$ milhões)

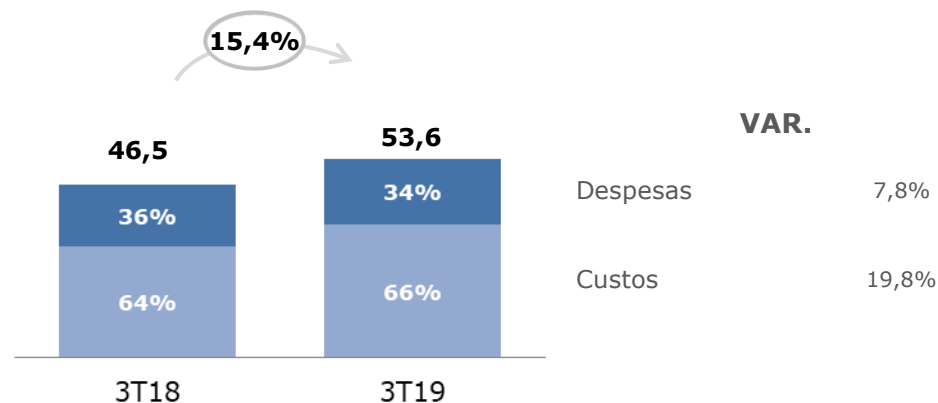
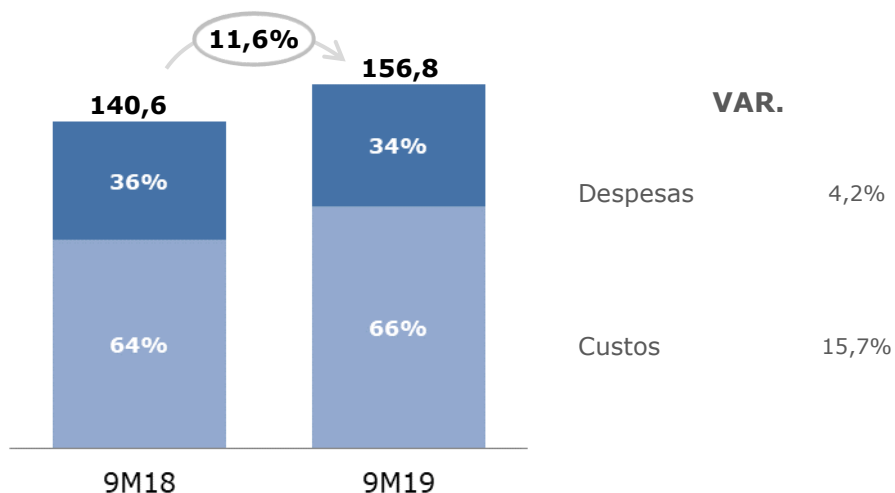


Receita de Aluguel (R\$ milhões)

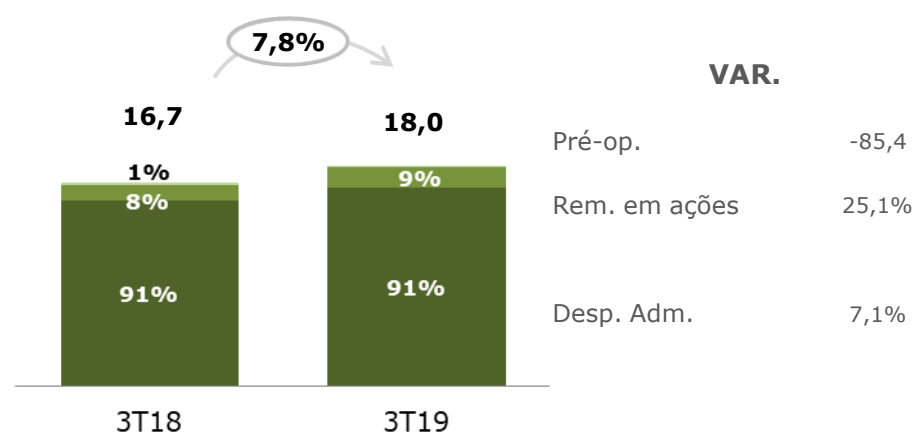
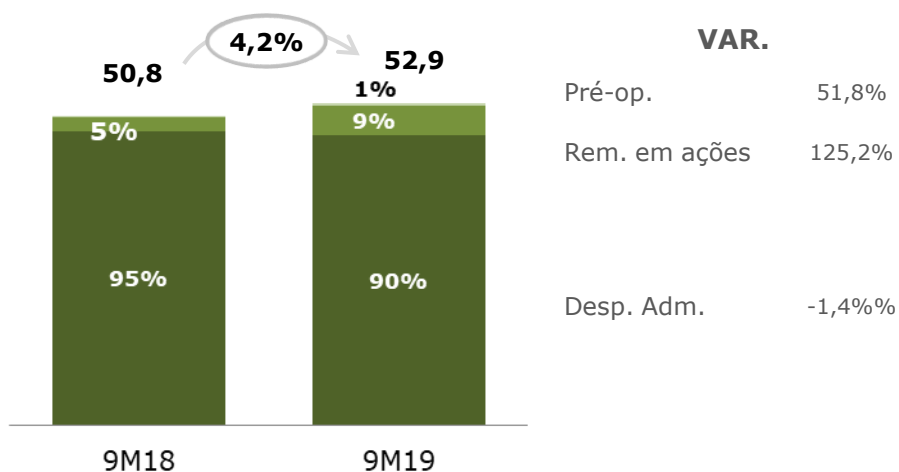


Custos e Despesas

Custos e Despesas (R\$ milhões)



Despesas (R\$ milhões)

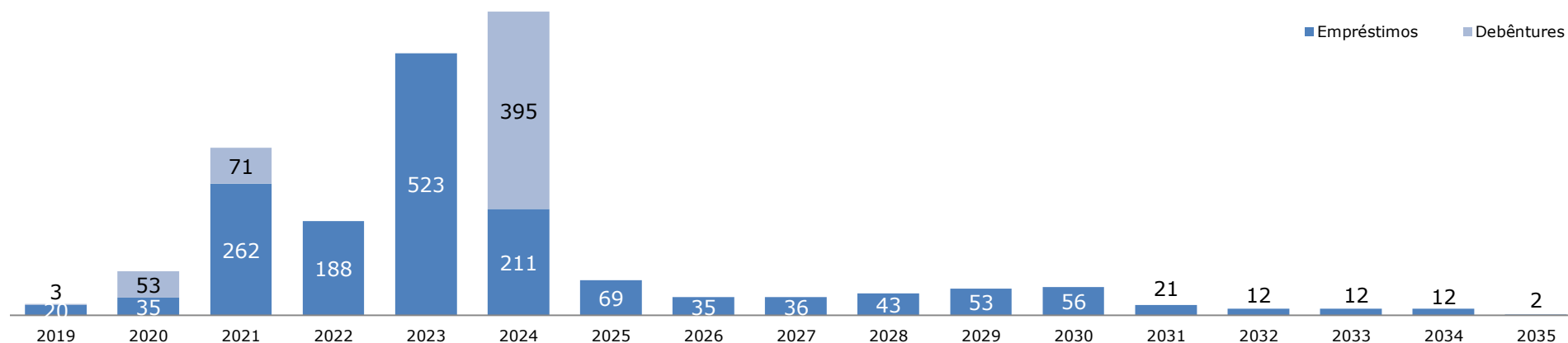


Endividamento IESC (1/2)

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, cujo montante em 30/09/2019 foi de R\$61.229

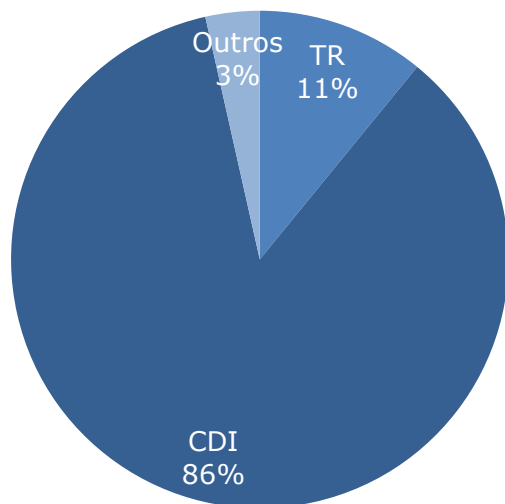
Cronograma de amortização da dívida (R\$ MM) ⁽¹⁾



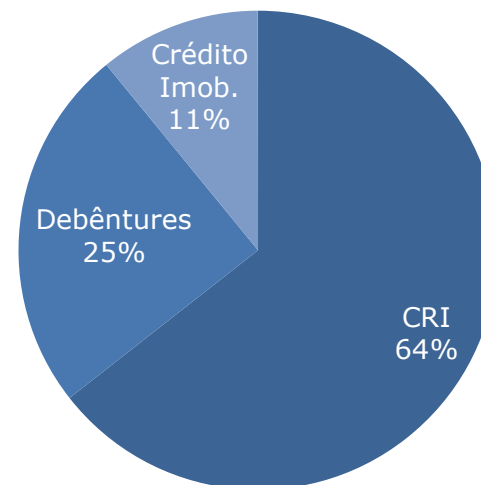
(1) Em 30/09/2019

Endividamento IESC (2/2)

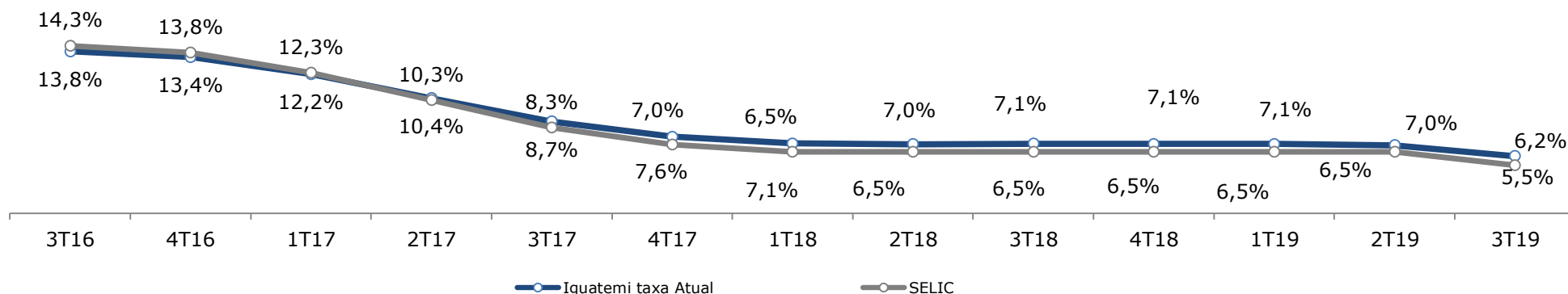
Perfil da Dívida por Indexador⁽¹⁾



Perfil da Dívida por Modalidade⁽¹⁾



Custo da Dívida



(1) Em 30/09/2019

Renegociação de Crédito Imobiliário

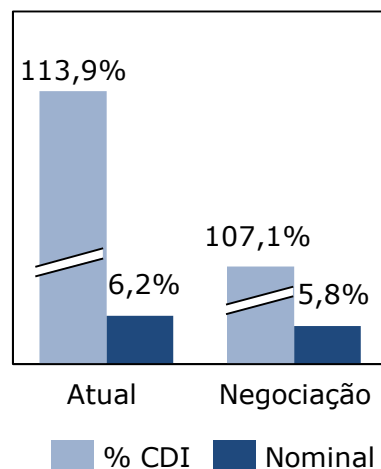
Montante: ~R\$ 230,0 milhões

Condições Anteriores: Taxa de Juros efetiva anual de **9,50%**

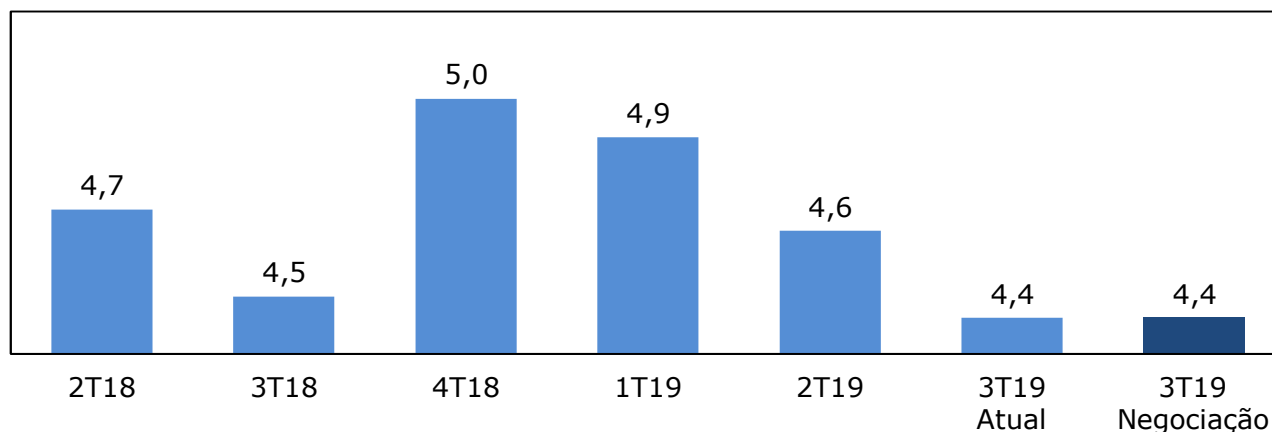
Condições após Negociação: Taxa de Juros efetiva anual máxima de **8,60%***

(considerando a taxa SELIC atual de 5% a.a., a taxa vigente do CI é de 6% a.a., levando a um ganho para a Companhia a valor presente de ~R\$ 33 milhões)

Custo da Dívida



Prazo Médio da Dívida (anos)



Nota: Fonte taxa SELIC futura, base projetada da LCA Consultores.

* Redução da taxa sempre que a meta da taxa SELIC definida pelo BACEN for igual ou inferior a 8,25%.

Agenda

- Destaques do 3T19
- Projetos em Andamento
- Resultados
- **Expectativas e Guidance para 2019**

Guidance 2019

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

(1) Inclui manutenção, reinvestimento, projetos e capitalizações.

(2) Considera margem EBITDA ajustada pela venda de ativos.

Contato RI

Cristina Betts

CFO e Diretora de Relações com Investidores

Roberta Noronha

Diretora de Relações com Investidores e Planejamento Integrado

Carina Carreira

Gerente de Relações com Investidores

Thais Lima

Analista de Relações com Investidores

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

E-mail: ri@iguatemi.com.br

Site: 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 nesta apresentação, 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.



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA