



Vendas atingem R\$ 3,5 bilhões (+7,9% ano contra ano) e EBITDA cresce 3,9% versus 2T18

São Paulo, 6 de agosto 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 segundo trimestre de 2019 (2T19). 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 2T19

Teleconferência em Português

7 de agosto de 2019
10h00 horário de Brasília
09h00 US EST
Tel.: +55 (11) 2188-0155
Senha: Iguatemi

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

Teleconferência em Inglês

7 de agosto de 2019
11h00 horário de Brasília
10h00 US EST
Tel.: +1 (646) 843-6054
Senha: Iguatemi

Replay: +55 (11) 2188-0400
Senha: Iguatemi
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 2T19

- As **Vendas Totais** atingiram **R\$ 3,5 bilhões** no 2T19, **7,9% acima do mesmo período do ano anterior**, acumulando R\$ 6,6 bilhões no ano
- As **vendas mesmas áreas (SAS)** cresceram **7,2%** e **vendas mesmas lojas (SSS)** aumentaram **6,9%** no 2T19
- Os **aluguéis mesmas áreas (SAR)** cresceram **7,4%** e os **aluguéis mesmas lojas (SSR)** aumentaram **10,0%** no trimestre
- A **Receita Líquida** atingiu **R\$ 187,7 milhões** no 2T19, crescimento de 7,2% com relação ao 2T18
- O **EBITDA** atingiu **R\$ 137,7 milhões** no 2T19, 3,9% acima do 2T18, com margem de 73,4%
- O **Lucro Líquido** atingiu **R\$ 60,1 milhões** no 2T19, 0,8% abaixo do mesmo período do ano anterior
- O **FFO** atingiu **R\$ 91,6 milhões** no trimestre, 4,3% acima do 2T18
- A **alavancagem** encerrou o 2T19 em queda de 0,06 versus o 1T19 para **2,55x Dívida Líquida/EBITDA** (queda de 0,23 versus 2T18)

Evento Subsequente:

- **Venda de participação no Shopping Iguatemi Caxias**

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos o segundo trimestre de 2019 de forma positiva, apesar das contínuas revisões negativas de projeções econômicas para o ano. Nossa disciplina em focar em empreendimentos de alta qualidade e em um público de maior poder aquisitivo nos permitiu ao longo da crise atrair novos varejistas e atualizar de forma considerável o mix de nossos empreendimentos. A força da marca Iguatemi, que ficou pelo **12º ano consecutivo dentre as marcas mais valiosas do Brasil** segundo o Ranking BrandZ Brasil 2019 feito pela Kantar e IstoÉ Dinheiro, foi definitiva para a implementação de tal estratégia que já se prova hoje vencedora, resultando na melhora da produtividade por metro quadrado ocupado dos nossos ativos.

Mesmo considerando a queda na ocupação média do portfólio devido (i) à incorporação do I Fashion Outlet Santa Catarina no cálculo do indicador, (inaugurado em dezembro de 2018 com ocupação abaixo da média do portfólio); e (ii) à saída de algumas operações varejistas que entraram em recuperação judicial nos trimestres anteriores; **apresentamos um crescimento de vendas em nosso portfólio de 7,9%** em comparação ao 2T18, **para R\$ 3,5 bilhões**.

As **vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 7,2%** e o desempenho das **vendas mesmas lojas (SSS) foi de 6,9%** no 2T19. Não obstante, este trimestre tem sua base de comparação enfraquecida por eventos que impactaram a performance do ano passado, tais como o efeito calendário da Páscoa (abril), a greve dos caminhoneiros (maio de 2018) e a copa do mundo (junho de 2018).

Os **aluguéis mesmas áreas (SAR) e os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 7,4% e 10,0%, respectivamente**, favorecidos pelo processo de redução de descontos iniciado no 1T18, pela inflação do período e pela maturação das novas operações inauguradas nos últimos trimestres.

Com relação ao desempenho dos **Shoppings a 100%**, tivemos um **crescimento de 6,0% na Receita de Aluguel** do trimestre (Aluguel Mínimo + *Overage* + Locação Temporária), atingindo R\$ 257,5 milhões. A **Receita de Estacionamento cresceu 4,2%** no 2T19, totalizando R\$ 60,2 milhões. Esse resultado é reflexo principalmente (i) da maturação dos projetos inaugurados nos últimos anos; (ii) do adensamento do entorno imediato dos nossos Shoppings; (iii) da atualização no mix de diversos de nossos empreendimentos; e (iv) do aumento na tarifa do estacionamento em alguns ativos.

No mês de abril comemoramos os **cinco anos de existência do Iguatemi São José do Rio Preto**, empreendimento de 43,5 mil m² de ABL e arquitetura inovadora, com alto potencial de expansão, que levou marcas inéditas à região. Localizado no principal vetor de crescimento da cidade, faz parte de um empreendimento de alto padrão composto pelo shopping, torres comerciais, torres residenciais e um hotel.



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 **atualização do mix e o preenchimento de áreas vagas com varejistas mais qualificados** seguem desempenhando papel importante na estratégia da Companhia. Durante, o 2T19 foram inauguradas 77 novas lojas em nossos empreendimentos, com destaque para (i) Mundo do Enxoval, Lu Monteiro, Caudalíe, Gallerist, Neeche e Foxtton no Iguatemi São Paulo; (ii) Jo Malone, Anselmi e Mundo Verde no JK Iguatemi; (iii) Pecorino no Market Place; (iv) Fast Shop, Cinépolis (5 salas) e Dengo Chocolate no Galleria; (v) Polo Wear e Valisère no Iguatemi Campinas; (vi) Dengo Chocolate e Madero no Iguatemi Esplanada; (vii) Loft e Columbia no Iguatemi Porto Alegre; (viii) Tommy Hilfiger no I Fashion Outlet Santa Catarina; e (ix) Valisere e Le Jazz no Pátio Higienópolis.

Como consequência das iniciativas mencionadas acima, a Companhia atingiu uma Receita Bruta de R\$ 214,0 milhões no 2T19 (+6,4% versus 2T18), o que, somado à continuidade do processo de redução dos descontos concedidos nos últimos anos, levaram a uma **Receita Líquida de R\$ 187,7 milhões no trimestre** (+7,2% versus 2T18).

O **EBITDA atingiu R\$ 137,7 milhões no 2T19**, 3,9% acima do 2T18, com **Margem EBITDA de 73,4%**.

A **Dívida Total da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 2,1 bilhões**, 0,7% acima do 1T19. A Disponibilidade de Caixa encontra-se em R\$ 681,9 milhões, levando a uma **Dívida Líquida de R\$ 1,4 bilhão** e um múltiplo **Dívida Líquida/EBITDA de 2,55x**, 0,06 abaixo do 1T19.

Realizamos em junho o **soft launch do Iguatemi 365** para aproximadamente 500 pessoas, com o lançamento oficial para o público em geral programado para o final do terceiro trimestre de 2019. 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. O processo de integração dos varejistas ao marketplace está em estágio avançado e já contamos com mais de 80 marcas contratadas. Com o Iguatemi 365 estaremos presentes em toda a jornada de consumo, sendo um marketplace que ampliará o acesso aos nossos clientes, 24 horas por dia.

Neste segundo trimestre de 2019, **três de nossos empreendimentos foram premiados segundo o ranking da Great Place to Work**, autoridade global no mundo do trabalho e especialistas em transformar a organização em um ótimo lugar para se trabalhar: (i) o **Iguatemi Brasília** (15º lugar dentre médias empresas da região Centro-Oeste); (ii) o **Iguatemi São Carlos** (1º lugar dentre empresas de Ribeirão Preto e região); e (iii) o **Iguatemi Ribeirão Preto** (5º lugar dentre empresas de Ribeirão Preto e região). Temos orgulho de sermos reconhecidos pela paixão pelo que fazemos e pelo nosso gosto por desafios.

Com o propósito de priorizar ativos que possuam mais sinergia com a estratégia de negócio da Companhia, **realizamos em julho a venda da participação de 8,4% da Companhia no Shopping Iguatemi Caxias**, localizado na cidade de Caxias (RS), por R\$ 27,8 milhões (equivalente a um múltiplo NOI 2018 de 12,6x).

Seguimos confiantes na entrega do guidance divulgado no início desse ano. 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.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

2º TRIMESTRE DE 2019

	Guidance 2019	6M19
Crescimento da Receita Líquida	5 – 10%	5,0%
Margem EBITDA	75 – 79%	74,1%
Investimento (R\$ milhões) ⁽¹⁾	150 – 200	57,2

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

Acreditamos que a Iguatemi está bem posicionada para enfrentar os desafios dos próximos anos, com um portfólio robusto e de qualidade 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 Filho
CEO da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

2º 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	2T19	2T18	Var. %	6M19	6M18	Var. %
Receita Bruta (R\$ mil)	214.042	201.163	6,4%	411.051	393.448	4,5%
Receita Líquida (R\$ mil)	187.674	175.011	7,2%	360.667	343.481	5,0%
EBITDA (R\$ mil)	137.672	132.514	3,9%	267.085	258.293	3,4%
Margem EBITDA	73,4%	75,7%	-2,3 p.p.	74,1%	75,2%	-1,1 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	60.112	60.567	-0,8%	115.565	118.671	-2,6%
Margem Líquida	32,0%	34,6%	-2,6 p.p.	32,0%	34,5%	-2,5 p.p.
FFO (R\$ mil)	91.636	87.841	4,3%	178.193	173.014	3,0%
Margem FFO	48,8%	50,2%	-1,4 p.p.	49,4%	50,4%	-1,0 p.p.

Indicadores de Desempenho	2T19	2T18	Var. %	6M19	6M18	Var. %
ABL Total (m ²)	758.336	737.467	2,8%	758.336	737.467	2,8%
ABL Própria (m ²)	459.101	447.808	2,5%	459.101	447.808	2,5%
ABL Própria Média (m ²)	459.101	447.808	2,5%	459.101	447.808	2,5%
ABL Total Shopping (m ²)	719.465	698.596	3,0%	719.465	698.596	3,0%
ABL Própria Shopping (m ²)	426.808	415.514	2,7%	426.808	415.514	2,7%
Total Shoppings ^{(1) (2)}	18	17	5,9%	18	17	5,9%
Vendas Totais (R\$ mil)	3.508.229	3.252.406	7,9%	6.643.021	6.225.606	6,7%
Vendas mesmas lojas (SSS)	6,9%	-1,9%	8,8 p.p.	5,1%	-0,5%	5,6 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	7,2%	0,1%	7,1 p.p.	5,9%	1,1%	4,8 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	10,0%	1,8%	8,2 p.p.	8,1%	2,2%	6,0 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	7,4%	5,7%	1,8 p.p.	6,1%	5,0%	1,1 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,7%	11,8%	-0,1 p.p.	12,1%	12,2%	-0,1 p.p.
Taxa de Ocupação	92,1%	94,6%	-2,5 p.p.	92,9%	94,6%	-1,7 p.p.
Inadimplência Líquida	0,6%	1,6%	-1,1 p.p.	1,8%	2,9%	-1,1 p.p.

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

(2) Com a venda do Iguatemi Caxias em julho/2019 passam a ser 17 shoppings.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

2º 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
Iguatemi Caxias ⁽⁵⁾	Caxias do Sul	30.324	30.324	8,40%	2.547
Subtotal Sul		173.653	159.578	30,40%	48.506
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		740.587	719.465	59,32%	426.808
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		779.458	758.336	60,54%	459.101

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

(2) Área proprietária (AP) 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 julho/2019.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

2º TRIMESTRE DE 2019

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

Portfólio	2T19	2T18	Var. %	6M19	6M18	Var. %
Iguatemi São Paulo	50.578	49.064	3,1%	97.843	94.159	3,9%
JK Iguatemi	22.148	19.062	16,2%	41.667	35.999	15,7%
Pátio Higienópolis	24.993	23.602	5,9%	49.687	46.365	7,2%
Market Place	6.808	6.922	-1,6%	13.215	13.850	-4,6%
Torres Market Place	4.152	5.350	-22,4%	9.232	10.733	-14,0%
Iguatemi Alphaville	7.929	7.599	4,3%	15.067	14.911	1,0%
Iguatemi Campinas	28.435	26.317	8,0%	55.645	51.423	8,2%
Galleria	5.227	5.406	-3,3%	10.499	10.867	-3,4%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	16.493	16.357	0,8%	32.393	32.521	-0,4%
Iguatemi São Carlos	3.155	2.827	11,6%	6.145	5.587	10,0%
Iguatemi Ribeirão Preto	6.242	5.313	17,5%	12.335	10.985	12,3%
Iguatemi Rio Preto	7.642	7.745	-1,3%	15.188	15.381	-1,3%
Iguatemi Porto Alegre	30.851	27.947	10,4%	59.006	54.213	8,8%
Torre Iguatemi Porto Alegre	1.891	1.485	27,3%	3.662	2.728	34,2%
Praia de Belas	13.026	12.071	7,9%	25.600	24.057	6,4%
Iguatemi Florianópolis	6.330	6.766	-6,4%	12.768	13.430	-4,9%
Iguatemi Caxias	5.952	5.737	3,8%	11.625	11.096	4,8%
Iguatemi Brasília	10.391	9.708	7,0%	20.102	19.391	3,7%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	2.999	3.005	-0,2%	5.677	5.938	-4,4%
I Fashion Outlet Santa Catarina	1.519	-	-	2.581	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	758	769	-1,5%	1.642	1.628	0,8%
Total	257.519	243.050	6,0%	501.579	475.263	5,5%

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

Portfólio	2T19	2T18	Var. %	6M19	6M18	Var. %
Iguatemi São Paulo	7.657	7.643	0,2%	14.842	14.523	2,2%
JK Iguatemi	6.011	5.639	6,6%	11.745	10.700	9,8%
Pátio Higienópolis	3.184	3.854	-17,4%	7.731	8.140	-5,0%
Market Place	5.167	4.972	3,9%	10.233	10.479	-2,3%
Torres Market Place	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Alphaville	4.085	3.846	6,2%	7.795	7.399	5,3%
Iguatemi Campinas	8.248	7.299	13,0%	16.472	14.952	10,2%
Galleria	2.365	2.513	-5,9%	4.810	5.026	-4,3%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	5.120	4.577	11,9%	10.109	9.379	7,8%
Iguatemi São Carlos	902	818	10,2%	1.798	1.666	7,9%
Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Rio Preto	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Porto Alegre	6.991	6.837	2,2%	13.568	13.271	2,2%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	-	-	-	-	-
Praia de Belas	4.898	4.460	9,8%	9.420	8.370	12,5%
Iguatemi Florianópolis	1.323	1.296	2,0%	2.834	2.977	-4,8%
Iguatemi Caxias	1.397	1.159	20,6%	2.746	2.369	15,9%
Iguatemi Brasília	2.595	2.666	-2,7%	5.371	5.365	0,1%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	-	-	-	-	-	-
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	-	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	283	213	32,9%	555	457	21,4%
Total	60.225	57.792	4,2%	120.030	115.072	4,3%

(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\$ 3,5 bilhões no trimestre**, um crescimento de 7,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. Os segmentos que melhor desempenharam nas vendas foram Entretenimento, Alimentação, Saúde & Beleza e Joalherias. Já os segmentos que apresentaram o pior desempenho seguiram sendo Artigos para o Lar, Livrarias, Papelarias e Informática.

As vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 7,2% no trimestre, enquanto as vendas mesmas lojas (SSS) foram de 6,9%. Os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 7,4% e os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 10,0%. O desempenho positivo dos aluguéis é fruto principalmente da aceleração do IGPM no período e da redução dos descontos ofertados aos lojistas.

Vendas mesmas lojas (SSS)	% ABL	2T19 x 2T18			6M19 x 6M18		
		Âncoras	Demais lojas	TOTAL	Âncoras	Demais lojas	TOTAL
Alimentação	13,2%	12,6%	12,1%	12,1%	12,6%	6,5%	6,8%
Moda, Calçados, Artigos de Couro	34,2%	6,7%	6,6%	6,6%	6,9%	5,5%	5,8%
Artigos para o Lar, Livraria, Papelaria, Info.	13,6%	-4,7%	-5,7%	-5,5%	-9,0%	-2,9%	-4,2%
Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias	14,4%	16,8%	10,0%	10,4%	4,4%	9,3%	9,0%
Serviços, Entretenimento e Outros	24,6%	13,0%	7,0%	10,7%	6,5%	2,6%	5,0%
TOTAL	100,0%	7,5%	6,8%	6,9%	4,2%	5,3%	5,1%

* 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\$ 257,5 milhões no 2T19 (+6,0% comparado ao 2T18) enquanto a Receita de Estacionamento atingiu R\$ 60,2 milhões no trimestre (+4,2% comparado ao 2T18).

Os ativos que se destacaram positivamente no trimestre foram:

- **Iguatemi Ribeirão Preto:** aumento de 17,5% nas Receitas de Aluguel, devido a renovatórias com termos mais favoráveis, uma melhor performance de vendas no período que favoreceu o Overage, puxado principalmente pela performance do cinema, que vem apresentando um bom desempenho nos últimos meses.
- **Iguatemi JK:** aumento de 16,2% na Receita de Aluguel do trimestre, principalmente devido a reajuste automático de contratos pela inflação (aproximadamente 70% dos contratos do mall são reajustados em junho), bem como um aumento de Overage no período, devido ao incremento nas vendas de algumas marcas internacionais e lojas recentemente adicionadas ao mix do empreendimento.
- **Iguatemi São Carlos:** aumento de 11,6% na Receita de Aluguel, com contribuição de todas as linhas devido a algumas renovatórias em termos mais favoráveis, reajustes automáticos pela inflação, aumento significativo do Overage e novos contratos de Locação Temporária.
- **Iguatemi Porto Alegre:** crescimento de 10,4% na Receita de Aluguel, resultado principalmente do repasse da inflação e de uma melhor performance de vendas, aumentando o Overage no período.

Os destaques negativos foram:

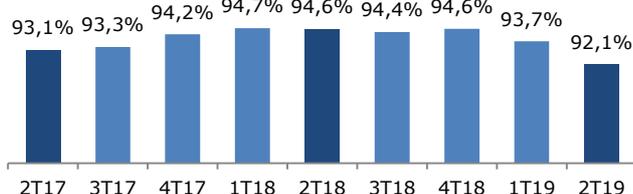
- **Iguatemi Florianópolis:** queda de 6,4% na Receita de Aluguel, devido a um aumento nas áreas vagas no período, bem como uma queda no Overage e uma diminuição nas locações temporárias quando comparadas com o mesmo período do ano anterior.
- **Galleria:** queda de 3,3% na Receita de Aluguel, resultado de negociações menos favoráveis na entrada de novos varejistas, aumento de área vaga e uma queda na receita de locações temporárias devido a não renovação de alguns contratos.
- **Market Place:** queda de 1,6% na Receita de Aluguel, resultado do processo de ajuste de mix ainda em andamento no empreendimento, apesar de um maior Overage no período em comparação com o 2T18.
- **Pátio Higienópolis:** queda de 17,4% na Receita de Estacionamento, devido ao efeito pontual do repasse da arrecadação com a Campanha Visa Valet realizada de outubro de 2017 a abril de 2019 para nosso parceiro operador do estacionamento do empreendimento.

TAXA E CUSTO DE OCUPAÇÃO

A taxa de ocupação média dos Shoppings para o trimestre foi de 92,1%, 1,6 ponto percentual abaixo do 1T19. A queda na taxa de ocupação foi decorrente, principalmente, (i) da incorporação do I Fashion Outlet Santa Catarina ao indicador (ativo inaugurado em dezembro de 2018 com ocupação abaixo da média do portfólio); (ii) da saída de algumas livrarias de nossos ativos, cujos espaços já estão sendo negociados; e (iii) da retomada de algumas áreas que estavam ocupadas por grupos varejistas que entraram em recuperação judicial nos últimos trimestres.

O custo de ocupação foi de 11,7%, uma redução de 0,1 ponto percentual em relação ao mesmo período do ano anterior.

Taxa de Ocupação



Custo de Ocupação



INADIMPLÊNCIA

No 2T19, a inadimplência ficou 1,1 pontos percentuais abaixo do observado no 2T18, atingindo 0,6% no período.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

2º TRIMESTRE DE 2019

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada (R\$ mil)	2T19	2T18	Var. %	6M19	6M18	Var. %
Receita Bruta	214.042	201.163	6,4%	411.051	393.448	4,5%
Impostos e descontos	-26.368	-26.152	0,8%	-50.384	-49.967	0,8%
Receita Líquida	187.674	175.011	7,2%	360.667	343.481	5,0%
Custos e Despesas	-54.663	-48.636	12,4%	-103.184	-94.099	9,7%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	4.369	5.852	-25,3%	9.005	8.345	7,9%
Resultado de Equivalência Patrimonial	292	287	1,7%	597	566	5,5%
EBITDA	137.672	132.514	3,9%	267.085	258.293	3,4%
Margem EBITDA	73,4%	75,7%	-2,4 p.p.	74,1%	75,2%	-1,1 p.p.
Depreciação e Amortização	-31.524	-27.274	15,6%	-62.628	-54.343	15,2%
EBIT	106.148	105.240	0,9%	204.457	203.950	0,2%
Margem EBIT	56,6%	60,1%	-3,6 p.p.	56,7%	59,4%	-2,7 p.p.
Receitas (Despesas) Financeiras	-29.061	-30.114	-3,5%	-56.913	-56.289	1,1%
IR e CSLL	-16.975	-14.559	16,6%	-31.979	-28.990	10,3%
Lucro Líquido	60.112	60.567	-0,8%	115.565	118.671	-2,6%
Margem Líquida	32,0%	34,6%	-2,6 p.p.	32,0%	34,5%	-2,5 p.p.
FFO	91.636	87.841	4,3%	178.193	173.014	3,0%
Margem FFO	48,8%	50,2%	-1,4 p.p.	49,4%	50,4%	-1,0 p.p.

RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da Iguatemi no segundo trimestre de 2019 foi de R\$ 214,0 milhões, aumento de 6,4% em relação ao mesmo período de 2018.

Receita Bruta (R\$ mil)	2T19	2T18	Var. %	6M19	6M18	Var. %
Aluguel	147.377	138.430	6,5%	286.225	271.402	5,5%
Taxa de Administração	13.556	11.547	17,4%	25.537	23.491	8,7%
Estacionamento	38.253	36.121	5,9%	75.454	71.627	5,3%
Outros	14.856	15.065	-1,4%	23.835	26.928	-11,5%
Total	214.042	201.163	6,4%	411.051	393.448	4,5%

A Receita de Aluguel, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve crescimento de 6,5% em relação ao 2T18 e representou 68,9% da Receita Bruta total.

Receita de Aluguel (R\$ mil)	2T19	2T18	Var. %	6M19	6M18	Var. %
Aluguel Mínimo	123.647	119.152	3,8%	244.467	236.179	3,5%
Aluguel Percentual	10.414	7.283	43,0%	17.638	13.534	30,3%
Locações Temporárias	13.316	11.995	11,0%	24.120	21.689	11,2%
Total	147.377	138.430	6,5%	286.225	271.402	5,5%

Este crescimento da Receita de Aluguel em relação ao 2T18 é explicado principalmente por:

- Aluguel Mínimo: Aumento de 3,8%, 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 43,0% 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 11,0% devido aos esforços do novo time de Mídia em aumentar a rentabilidade dessa atividade em nossos malls.

A Taxa de Administração aumentou 17,4% em relação ao 2T18 devido (i) ao aumento do resultado dos shoppings e estacionamento; e (ii) ao aumento das despesas de condomínio, principalmente devido a um aumento substancial do IPTU em alguns empreendimentos.

A Receita de Estacionamento atingiu R\$ 38,3 milhões (+5,9% comparado ao 2T18), grande parte explicada pelo reajuste de tarifa na maioria dos empreendimentos ao longo do último ano.

A linha de Outros apresentou uma queda de 1,4% 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\$ 26,4 milhões, 0,8% acima do 2T18, devido ao aumento das receitas no período. Importante destacar que seguimos retirando os descontos concedidos durante a crise, ainda que de forma gradual.

RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida no 2T19 foi de R\$ 187,7 milhões, crescimento de 7,2% em relação ao 2T18.

CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas (R\$ mil)	2T19	2T18	Var. %	6M19	6M18	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-34.773	-30.714	13,2%	-68.283	-60.046	13,7%
Despesas	-19.890	-17.922	11,0%	-34.901	-34.053	2,5%
Despesas Administrativas	-18.130	-17.011	6,6%	-31.342	-33.097	-5,3%
Remuneração baseada em ações	-1.870	-864	116,4%	-3.241	-864	275,1%
Pré-operacional	110	-47	-334,0%	-318	-92	245,7%
Subtotal	-54.663	-48.636	12,4%	-103.184	-94.099	9,7%
Depreciação e Amortização	-31.524	-27.274	15,6%	-62.628	-54.343	15,2%
Total	-86.187	-75.910	13,5%	-165.812	-148.442	11,7%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

2º TRIMESTRE DE 2019

A linha de Custos de Aluguéis e Serviços foi de R\$ 34,8 milhões no 2T19 (excluindo depreciação e amortização), um aumento de 13,2% 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 6,6% acima do 2T18, reflexo do aumento na base de funcionários da Companhia (+7,5% versus 2T18).

A Remuneração Baseada em Ações foi de R\$ 1,9 milhão, 116,4% acima do 2T18, reflexo da contabilização do segundo programa anual do novo plano de incentivo de longo prazo (ações restritas) em vigor desde março/2018.

A linha Pré-Operacional apresentou um ganho de R\$ 110 mil, referente a reembolsos por parte dos sócios de gastos na construção do I Fashion Outlet Santa Catarina, inaugurado em 12 de dezembro de 2018.

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

No 2T19, a Companhia gerou um total de Outras Receitas (Despesas) Operacionais no valor de R\$ 4,4 milhões, devido principalmente a vendas de ponto realizadas no período.

Outras Rec. (Desp.) Op. (R\$ mil)	2T19	2T18	Var. %	6M19	6M18	Var. %
VG	-	-	-	-	-	-
Outros	4.369	5.852	-25,3%	9.005	8.345	7,9%
Outras Receitas (Desp.) Op.	4.369	5.852	-25,3%	9.005	8.345	7,9%

DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO

A linha Depreciação e Amortização apresentou um aumento de 15,6% no trimestre comparado ao mesmo período de 2018, para R\$ 31,5 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\$ 29,1 milhões negativos, 3,5% abaixo do valor apresentado no mesmo período do ano anterior, com o aumento na Despesa Financeira (Dívida Total média do 2T19 maior que a do 2T18 e fim da capitalização dos juros relativos ao I Fashion Outlet Santa Catarina após sua inauguração) sendo compensado pelo aumento na Receita Financeira (Caixa médio do 2T19 maior que o do 2T18, uma vez que os recursos do CRI emitido em 2018 entraram apenas no final de junho).

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)	2T19	2T18	Var. %	6M19	6M18	Var. %
Receitas Financeiras	15.076	7.189	109,7%	30.442	21.677	40,4%
Despesas Financeiras	-44.137	-37.303	18,3%	-87.355	-77.966	12,0%
Resultado Financeiro Líquido	-29.061	-30.114	-3,5%	-56.913	-56.289	1,1%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

2º TRIMESTRE DE 2019

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

No 2T19, as Despesas com Imposto de Renda e Contribuição Social totalizaram R\$ 17,0 milhões, 16,6% acima do 2T18, por conta do crescimento no lucro das SPes que são tributadas no regime de lucro real.

LUCRO LÍQUIDO E FFO

O Lucro Líquido no trimestre foi de R\$ 60,1 milhões, 0,8% abaixo do apresentado no 2T18, com Margem Líquida de 32,0%. O FFO atingiu R\$ 91,6 milhões, crescimento de 4,3% versus o mesmo período do ano anterior, com Margem FFO de 48,8%.

EBITDA

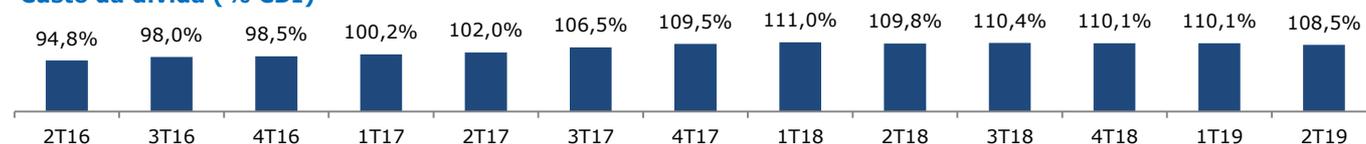
O EBITDA do trimestre atingiu R\$ 137,7 milhões, 3,9% acima do 2T18, com Margem EBITDA de 73,4%.

EBITDA (R\$ mil)	2T19	2T18	Var. %	6M19	6M18	Var. %
Lucro Líquido	60.112	60.567	-0,8%	115.565	118.671	-2,6%
(+) IR / CS	16.975	14.559	16,6%	31.979	28.990	10,3%
(+) Despesas Financeiras	44.137	37.303	18,3%	87.355	77.966	12,0%
(-) Receitas Financeiras	-15.076	-7.189	109,7%	-30.442	-21.677	40,4%
EBIT (LAJIR)	106.148	105.240	0,9%	204.457	203.950	0,2%
(+) Depreciação e Amortização	31.524	27.274	15,6%	62.628	54.343	15,2%
EBITDA	137.672	132.514	3,9%	267.085	258.293	3,4%
Receita Líquida	187.674	175.011	7,2%	360.667	343.481	5,0%
Margem EBITDA	73,4%	75,7%	-2,4 p.p.	74,1%	75,2%	-1,1 p.p.

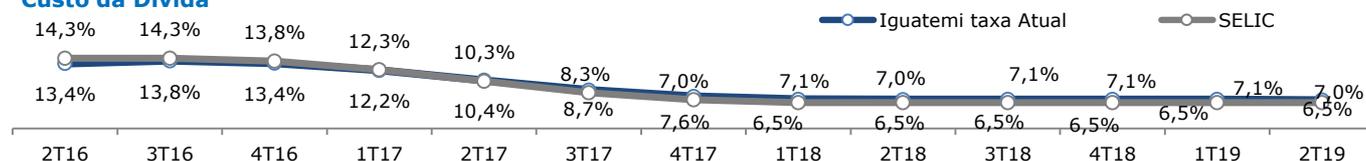
ENDIVIDAMENTO

A Iguatemi encerrou o trimestre com uma **Dívida Total de R\$ 2.127,3 milhões**, cujo prazo médio encontra-se em 4,6 anos, com custo médio de 108,5% do CDI, índice ao qual 86% da nossa dívida está indexada. Já a **posição de Caixa encontra-se em R\$ 681,9 milhões**, atualmente remunerada a uma taxa média de 100,8% do CDI. Como consequência, a **Dívida Líquida caiu 1,4% em comparação ao 1T19 para R\$ 1.445,4 milhões**, levando a um múltiplo **Dívida Líquida/EBITDA de 2,55x** para o final do 2T19, 0,06 abaixo do apresentado no 1T19 e 0,23 abaixo do 2T18.

Custo da dívida (% CDI)



Custo da Dívida



DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

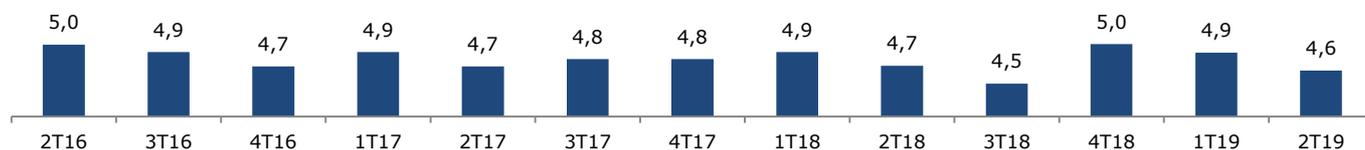
2º TRIMESTRE DE 2019



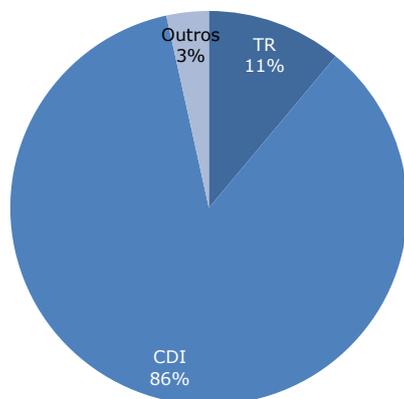
IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

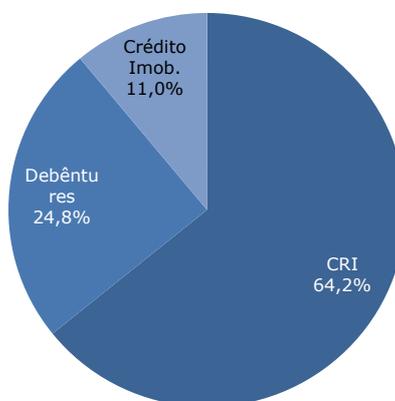
Prazo da Dívida (anos)



Perfil da Dívida por Indexador



Perfil da Dívida por Modalidade

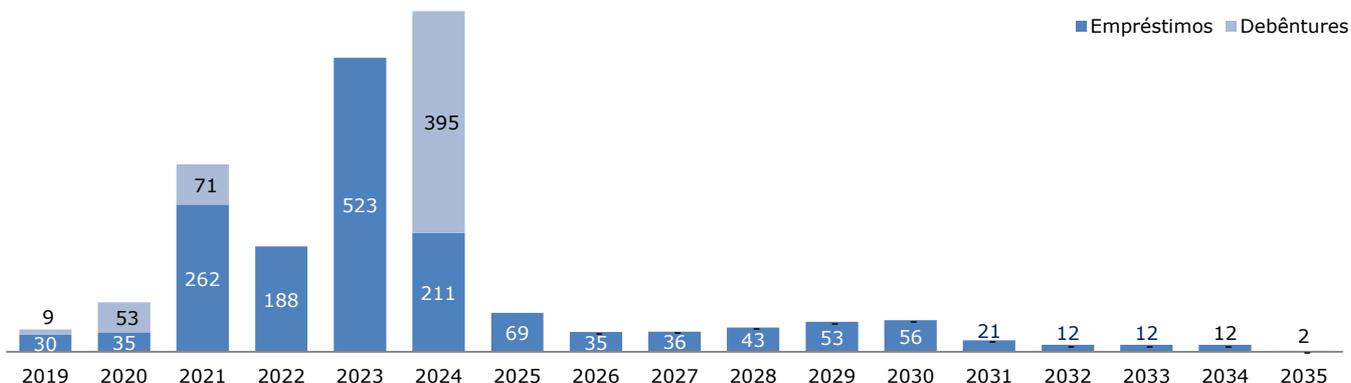


Dados Consolidados (R\$ mil)	30/06/2019	31/03/2019	Var. %
Dívida Total ⁽¹⁾	2.127.318	2.113.236	0,7%
Disponibilidades	681.884	647.988	5,2%
Dívida Líquida	1.445.434	1.465.248	-1,4%
EBITDA (LTM)	567.316	562.158	0,9%
Dívida Líquida/EBITDA	2,55x	2,61x	-0,06
Custo da Dívida (% CDI)	108,5%	110,1%	-1,6 p.p.
Prazo da Dívida (anos)	4,6	4,9	-0,2

(1) Dívida Total Líquida do instrumento financeiro derivativo (swap) contabilizado no Ativo Não Circulante (R\$ 60,4 milhões em 30/06/2019).

Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	30/06/2019	%	31/03/2019	%
TR	234.580	11,0%	237.893	11,3%
CDI	1.819.524	85,5%	1.803.784	85,4%
Outros	73.214	3,4%	71.558	3,4%
Curto Prazo	111.071	5,2%	90.478	4,3%
Longo Prazo	2.016.247	94,8%	2.022.758	95,7%

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA (R\$ MM)

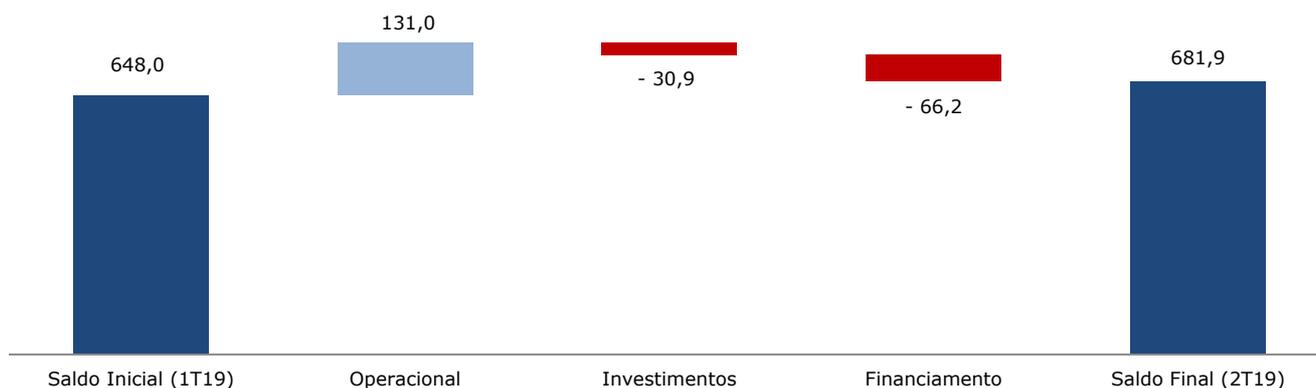


FLUXO DE CAIXA

O Caixa ajustado da Iguatemi (considerando o saldo do Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras) aumentou em R\$ 33,9 milhões em comparação ao trimestre anterior (1T19), finalizando o 2T19 em R\$ 681,9 milhões. Principais variações:

- Caixa Líquido gerado pelas atividades operacionais ⁽¹⁾ de R\$ 131,0 milhões;
- Caixa das atividades de investimentos ⁽²⁾ de R\$ 30,9 milhões negativos;
- Caixa das atividades de financiamento ⁽³⁾ R\$ 66,2 milhões negativos.

Fluxo de Caixa Contábil Ajustado (R\$ milhões)



(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 24,4 milhões negativos referentes ao pagamento de juros.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 25,2 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".

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

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

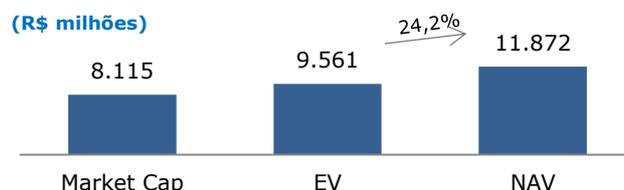
Data base: 31/12/2018.

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: 31/03/2019.

INVESTIMENTOS

Investimentos (R\$ milhões)	1T19	2T19	2019	2018
Aquisições	-	-	-	4,9
Outros investimentos ⁽²⁾	26,7	30,5	57,2	165,8
Total	26,7	30,5	57,2	170,7

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

Os investimentos do trimestre, no montante de R\$ 30,5 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.

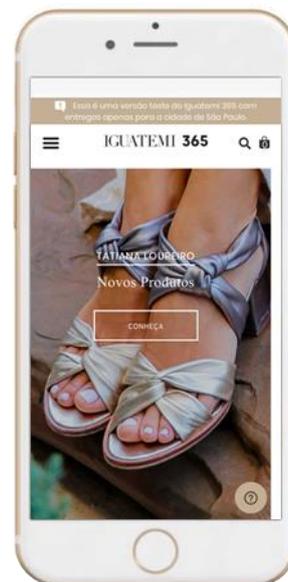


Iguatemi 365

Em linha com nossa missão de “criar experiências únicas e memoráveis de consumo e lazer” e observando as mais atuais tendências globais, anunciamos em 2018 o **Iguatemi 365**, e-commerce da Iguatemi no formato de marketplace, que unirá o varejo físico ao varejo online na busca de uma melhor experiência para o consumidor.

Em junho realizamos o *soft launch* para aproximadamente 500 pessoas, com o lançamento oficial para o público em geral programado para o final do terceiro trimestre de 2019. 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. O processo de integração dos varejistas ao marketplace está em estágio avançado e já contamos com mais de 80 marcas contratadas.

IGUATEMI 365



DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

2º 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.

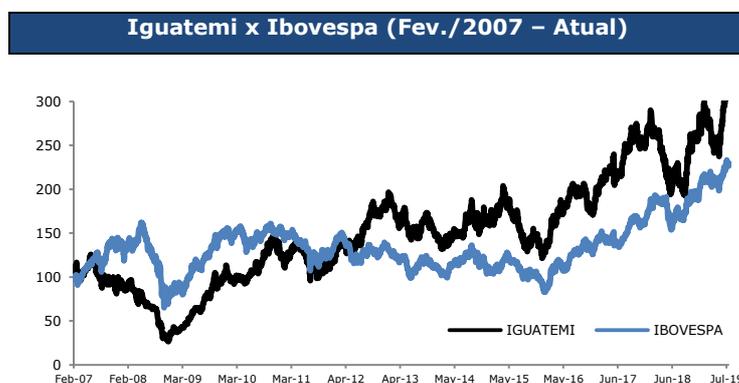
MERCADO DE CAPITAIS

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 30/06/2019, estão descritos no quadro a seguir:

Composição Acionária	Nº de ações	% do Total
Jereissati Participações	89.382.770	50,61%
Tesouraria	271.239	0,15%
Outros	86.957.569	49,24%
Total	176.611.578	100,00%

A ação da Iguatemi encerrou o 2T19 cotada a R\$45,95. Atualmente, 12 analistas de mercado têm cobertura ativa na Iguatemi.

IGTA ⁽¹⁾	
Preço Final (30/06/2019)	R\$ 45,95
Maior Preço do 2T19	R\$ 45,95
Menor Preço do 2T19	R\$ 35,60
Valorização no 2T19	18,06%
Valorização em 2019	10,46%
Número de ações	176.611.578
Market Cap (30/06/2019)	R\$ 8.115.302.009
Média diária de Liquidez no 2T19	R\$ 47.727.778



(1) Fonte: Bloomberg, data base: 30/06/2019.

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 junho de 2019 a Iguatemi tinha **329 funcionários**, versus 306 funcionários em 30 de junho de 2018 (+7,5%).

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.

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

2º 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 15 shopping centers, 2 *premium outlets* e 3 torres comerciais, que juntos totalizam 758 mil m² de ABL total, sendo a sua ABL própria correspondente a 459 mil m². A Companhia participa da administração de seus 15 shopping centers, de seus *premium outlets* e das suas torres comerciais.

As ações da Iguatemi estão listadas no Novo Mercado da B3 [IGTA3].

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 SEGUNDO TRIMESTRE DE 2019

1.1. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado Contábil

DRE Contábil	2T19	2T18	Var. %	6M19	6M18	Var. %
Receita Bruta	214.042	201.163	6,4%	411.051	393.448	4,5%
Deduções, impostos e contribuições	-26.369	-26.153	0,8%	-50.385	-49.968	0,8%
Receita Líquida	187.674	175.011	7,2%	360.667	343.481	5,0%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-60.550	-54.129	11,9%	-119.429	-106.665	12,0%
Resultado Bruto	127.124	120.882	5,2%	241.238	236.816	1,9%
Despesas/Receitas Operacionais	-20.976	-15.642	34,1%	-36.781	-32.866	11,9%
Despesas Gerais e Administrativas	-25.637	-21.781	17,7%	-46.383	-41.777	11,0%
Outras Receitas Operacionais	10.588	11.019	-3,9%	17.637	16.643	6,0%
Outras Despesas Operacionais	-6.219	-5.167	20,4%	-8.632	-8.298	4,0%
Equivalência Patrimonial	292	287	1,7%	597	566	5,5%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	106.148	105.240	0,9%	204.457	203.950	0,2%
Resultado Financeiro	-29.061	-30.114	-3,5%	-56.913	-56.289	1,1%
Receitas Financeiras	15.076	7.189	109,7%	30.442	21.677	40,4%
Despesas Financeiras	-44.137	-37.303	18,3%	-87.355	-77.966	12,0%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	77.087	75.126	2,6%	147.544	147.661	-0,1%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-16.975	-14.559	16,6%	-31.979	-28.990	10,3%
Corrente	-12.995	-10.119	28,4%	-24.329	-21.814	11,5%
Diferido	-3.980	-4.440	-10,4%	-7.650	-7.176	6,6%
Lucro/Prejuízo do Período	60.112	60.567	-0,8%	115.565	118.671	-2,6%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	59.060	59.605	-0,9%	113.459	116.942	-3,0%
Atribuído a Sócios Não Controladores	1.052	962	9,4%	2.106	1.729	21,8%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

2º TRIMESTRE DE 2019

1.2. Balanço Patrimonial Consolidado Contábil

ATIVO (R\$ mil)	30/06/2019	31/03/2019	Var.
Ativo Circulante	833.943	793.353	5,1%
Disponibilidades	650.036	616.604	5,4%
Contas a Receber	116.716	106.236	9,9%
Tributos a Recuperar	35.114	34.655	1,3%
Despesas Antecipadas	12.857	16.351	-21,4%
Outros Ativos Circulantes	19.220	19.507	-1,5%
Ativo Não Circulante	4.452.019	4.455.416	-0,1%
Ativo Realizável a Longo Prazo	168.094	166.964	0,7%
Aplicações Financeiras	31.848	31.384	1,5%
Contas a Receber	27.962	25.418	10,0%
Tributos Diferidos	0	0	-
Créditos com Partes Relacionadas	45.341	49.926	-9,2%
Outros Ativos Não Circulantes	62.943	60.236	4,5%
Investimentos	4.133.004	4.135.684	-0,1%
Participações Societárias	29.628	29.560	0,2%
Propriedades para Investimento	4.103.376	4.106.124	-0,1%
Imobilizado	46.257	48.160	-4,0%
Intangível	104.664	104.608	0,1%
Ativo Total	5.285.962	5.248.769	0,7%

PASSIVO (R\$ mil)	30/06/2019	31/03/2019	Var.
Passivo Circulante	262.798	195.395	34,5%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	22.848	17.930	27,4%
Fornecedores	12.569	13.938	-9,8%
Obrigações Fiscais	25.520	29.537	-13,6%
Empréstimos e Financiamentos	48.462	36.392	33,2%
Debêntures	62.609	54.086	15,8%
Outras Obrigações	90.790	43.512	108,7%
Passivo Não Circulante	2.150.617	2.153.091	-0,1%
Empréstimos e Financiamentos	1.612.300	1.617.214	-0,3%
Debêntures	464.383	463.290	0,2%
Passivos com Partes Relacionadas	14.462	16.391	-
Outros	295	164	79,9%
Tributos Diferidos	38.742	34.760	11,5%
Provisões	18.896	18.896	0,0%
Lucros e Receitas a Apropriar	1.539	2.376	-35,2%
Patrimônio Líquido	2.872.547	2.900.283	-1,0%
Capital Social Realizado	1.231.313	1.231.313	0,0%
Reservas de Capital	446.781	444.911	0,4%
Reservas de Lucros	1.069.924	1.159.038	-7,7%
Lucros / Prejuízos Acumulados	113.459	54.399	-
Participação dos Acionistas Não Controladores	11.070	10.622	4,2%
Passivo Total	5.285.962	5.248.769	0,7%

1.3. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil

Consolidado (Contábil)	30/06/2019	31/03/2019
Caixa Líquido Atividades Operacionais	106.591	89.698
Caixa Gerado nas Operações	147.800	136.221
Lucro Líquido do Exercício	60.112	55.453
Depreciação e Amortização	31.524	31.104
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	720	0
Resultado de Equivalência Patrimonial	-292	-305
Variações Monetárias, Líquidas	40.634	35.613
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	0	0
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.980	3.670
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	1.870	1.371
Provisão para Programa de Bonificação	6.118	3.751
Provisão para créditos de liq. duvidosa	3.756	2.865
Receitas Diferidas	-891	-1.377
Amortização dos Custos de Captação	2.111	2.110
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	-1.842	1.966
Variações nos Ativos e Passivos	-6.007	17.920
Outros	-35.202	-64.443
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-56.150	-3.185
Aplicações Financeiras	-25.228	24.328
Outros	-30.922	-27.513
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-41.773	-97.500
Amortização de Financiamentos	-4.274	-57.995
Dividendos Pagos	-37.499	-37.502
Captação de Empréstimos	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	0	-2.003
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	8.668	-10.987
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	13.212	24.199
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	21.880	13.212

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

Consolidado	30/06/2019	31/03/2019
Caixa Líquido Atividades Operacionais	130.980	142.344
Caixa Gerado nas Operações	147.800	136.221
Lucro Líquido do Exercício	60.112	55.453
Depreciação e Amortização	31.524	31.104
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	720	0
Resultado de Equivalência Patrimonial	-292	-305
Variações Monetárias, Líquidas	40.634	35.613
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	0	0
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.980	3.670
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	1.870	1.371
Provisão para Programa de Bonificação	6.118	3.751
Provisão para créditos de liq. duvidosa	3.756	2.865
Receitas Diferidas	-891	-1.377
Amortização dos Custos de Captação	2.111	2.110
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	-1.842	1.966
Variações nos Ativos e Passivos	-6.007	17.920
Outros	-10.813	-11.797
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-30.922	-27.513
Aplicações Financeiras	0	0
Aquisições de Ativo Não Circulante	-30.542	-26.682
Outros	-380	-831
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-66.162	-150.146
Amortização de Financiamentos	-4.274	-57.995
Dividendos Pagos	-37.499	-37.502
Captação de Empréstimos	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	0	-2.003
Pagamento de Juros	-24.389	-52.646
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	33.896	-35.315
Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	647.988	683.303
Saldo Final de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	681.884	647.988

(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 24,4 milhões negativos referentes ao pagamento de juros.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 25,2 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.*