

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

**Iguatemi Empresa de Shopping Centers
S.A.**

31 de dezembro de 2019
com Relatório do Auditor Independente

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

2019 foi mais um ano de grandes desafios. Diferentemente do que se esperava no início do ano, o atraso na aprovação de medidas econômicas importantes, como a reforma da previdência, impossibilitou uma recuperação mais acentuada da economia, afetando a disposição do consumidor em comprar e do setor varejista em investir. A reticência do varejista em relação ao momento de abertura de novas lojas e nossos esforços para seguir atualizando o mix de nossos empreendimentos resultaram em uma ocupação média do portfólio abaixo das médias históricas, o que impactou diretamente nossos resultados.

A reciclagem do portfólio, apesar de impactar o resultado da Companhia no curto prazo, foi determinante para garantirmos um portfólio de ativos mais coeso e alinhado com nossa estratégia. Não obstante, conseguimos entregar um resultado satisfatório, reflexo da melhor performance dos nossos ativos, que já se beneficiam de um mix de lojistas que vem sendo renovado nos últimos anos.

Crescemos a **Receita Líquida em 4,5%** no ano, para **R\$ 754,3 milhões**, e entregamos um EBITDA de R\$ 635,8 milhões (+13,8% versus 2018 e margem de 84,3%), ou um **EBITDA ajustado de R\$ 575,1 milhões ao excluirmos o resultado obtido com a venda do Iguatemi Caxias e Iguatemi Florianópolis** (+3,0% versus 2018 e **margem de 76,2%**). Ao excluirmos estes ativos da base de cálculo de 2018 e 2019, a Receita Líquida “mesmos-shoppings” cresceu 5,1% versus 2018 e atingiu uma Margem ajustada “mesmos-shoppings” de 76,2%, ambos os indicadores **dentro do guidance fornecido ao mercado no início do ano**.

	Guidance 2019	Resultado 2019	Resultado 2019 “mesmos-shoppings” ⁽³⁾
Crescimento da Receita Líquida	5 – 10%	4,5%	5,1%
Margem EBITDA ⁽²⁾	75 – 79%	84,3%	76,2%
Investimento (R\$ milhões) ⁽¹⁾	150 – 200	145,4	-

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

(2) Considera o EBITDA ajustado pela receita não-recorrente auferida com a venda do Iguatemi Caxias e Iguatemi Florianópolis.

(3) Exclui de ambos os indicadores o resultado do Iguatemi Caxias e Iguatemi Florianópolis da base de cálculo de 2018 e 2019.

A Iguatemi tem um **importante track record de prometer e entregar seus guidances de resultado**. Desde 2008 nos comprometemos com *guidances* de curto prazo e fomos consistentes no atingimento destes resultados, ano após ano. **A entrega de mais um guidance**, especialmente em um ano com um cenário macroeconômico e político desafiador, **reforça nosso foco em resultados e demonstra a capacidade de planejamento e execução da Iguatemi**.

DESTAQUES DE 2019

Apesar dos desafios mencionados acima, este ano também foi marcado por grandes conquistas para a Companhia. Lançamos em outubro o **Iguatemi 365**, o e-commerce da Iguatemi que hoje já conta com mais de 130 marcas disponíveis para o consumidor. Este canal nos possibilita atender nossos clientes em toda sua jornada de consumo, 24 horas por dia, 7 dias por semana e, em 2020, em qualquer lugar do Brasil.

Realizamos também em 2019 a modernização do nosso programa de relacionamento, o **Iguatemi ONE**, mais um passo da Companhia no aprimoramento da jornada *phygital* (físico + digital) do consumidor e no fortalecimento da fidelização. O programa trata o cliente de forma integrada, ou seja, as compras realizadas em qualquer shopping participante ou no Iguatemi 365 são consideradas na pontuação.

A segmentação dos clientes em SILVER, GOLD e BLACK, de acordo com o acúmulo de pontos, permite a entrega de uma proposta de valor adequada a cada perfil de consumo, com benefícios exclusivos pensados para nossos clientes por meio de serviços e parceiros em moda, gastronomia, *wellness*, arte e cultura, *lifestyle* e experiências.

A integração do Iguatemi 365 com o Iguatemi ONE nos permitirá ao longo dos anos melhorar nosso entendimento do comportamento de consumo nos nossos shoppings, permitindo a entrega de uma proposta de valor adequada a cada perfil de consumo.

Assinamos também em 2019 uma **parceria com o iFood**, uma das mais inovadoras *foodtechs* do mundo e líder em delivery online de comida na América Latina, para uma solução completa de organização da atividade de *food delivery* em nossos shopping centers, trazendo uma melhora na experiência em todas as pontas da cadeia do food delivery, com (i) o aumento do faturamento das operações de food service em nossos empreendimentos; (ii) a implementação de uma solução eficiente de *takeout* para as praças de alimentação, restaurantes e supermercados através da criação de uma área única para expedição; (iii) a melhoria nos níveis de serviço das operações de food delivery para os consumidores finais dos nossos empreendimentos; e (iv) a maior praticidade e ganho de tempo para entregadores, que não terão que se deslocar pelo shopping. A parceria, que está sendo implementada em fases e hoje se encontra ativa em 7 shopping centers (Market Place, Iguatemi Campinas, Iguatemi Alphaville, Iguatemi Brasília, Galleria, Iguatemi Porto Alegre e Praia de Belas), já começa a apresentar resultados positivos.

Concentramos grande parte dos nossos esforços ao longo do ano em entregar ao consumidor um **mix de lojas diferenciado** em nossos empreendimentos. No 4T19, inauguramos 131 novas lojas em nossos *malls*, com destaque para Louis Vuitton Men e Illesteva no Iguatemi São Paulo; Madero e Alexandre Birman no Iguatemi Brasília; Tok&Stok e Foxton no Iguatemi Ribeirão Preto; Natura e Samsung no Iguatemi Porto Alegre entre outros. No ano de 2019 foram um total de 341 lojas inauguradas.

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.

Como parte do constante processo de reavaliação do portfólio da Companhia, priorizando ativos que possuam maior sinergia com nossa estratégia de negócio, realizamos nos últimos meses (i) a venda da participação de 8,4% no Shopping Iguatemi Caxias e de 30,0% no Shopping Iguatemi Florianópolis; (ii) o exercício do direito de preferência para aquisição de 20% do Praia de Belas Shopping Center e 15% do Shopping Center Esplanada; e (iii) aquisição de participação minoritária na Maiojama Participações, com objetivo de alavancar oportunidades de desenvolvimento imobiliário na região sul do país. Iguatemi e Maiojama já desenvolveram, em conjunto, os shoppings Praia de Belas, Iguatemi Porto Alegre e Iguatemi Caxias, além de inúmeros empreendimentos comerciais e residenciais na cidade de Porto Alegre. Entre os seus principais ativos, a Maiojama detém participação de 14% no Iguatemi Porto Alegre.

Com o intuito de rentabilizar potenciais construtivos de cada empreendimento, desenvolver o entorno de nossos shoppings e garantir um fluxo qualificado para os mesmos, realizamos em 2019 a **venda fracionada de terreno para construção de uma torre residencial no Iguatemi Esplanada e outra no Iguatemi São José do Rio Preto**.

Por fim, temos muito orgulho de termos sido **certificados neste ano pela Great Place to Work**, autoridade global no mundo do trabalho e especialistas em transformar a organização em um ótimo lugar para se trabalhar.

RESULTADO DO 2019

Ao longo do ano conseguimos locar importantes áreas em nossos shoppings, encerrando o ano com uma ocupação média do portfólio em 93,0%. Mesmo assim, com a ocupação média abaixo do mesmo período de 2018, o que somado à venda da participação no Iguatemi Caxias e Iguatemi Florianópolis, nos levou a um **crescimento de vendas totais em nosso portfólio de 3,8% no ano, para R\$ 14,2 bilhões**. Ao excluirmos de ambos os anos as vendas destes ativos, as vendas totais “mesmos-shoppings” cresceram 6,9% no ano.

As **vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 6,1%** e o desempenho das **vendas mesmas lojas (SSS) foi de 4,8%** no ano. Os **aluguéis mesmas áreas (SAR) e os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 5,7% e 7,3%, respectivamente**, favorecidos pela inflação do período e pela maturação das novas operações inauguradas ao longo do ano. A diferença entre os dois indicadores de aluguel é explicado principalmente pelo aumento da vacância versus 2018, afetando o indicador mesmas-áreas.

Com relação ao desempenho dos **Shoppings a 100%**, tivemos um **crescimento de 4,1% na Receita de Aluguel** do ano (Aluguel Mínimo + *Overage* + Locação Temporária), atingindo R\$ 1.083,7 milhões. Ao excluirmos os shoppings cujas participações foram vendidas este ano, apresentamos um crescimento da Receita de Aluguel a 100% de 6,4%. 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\$ 247,1 milhões** no ano (+1,1% versus 2019), mas ao excluirmos os shoppings dos quais desinvestimos em 2019 tivemos um crescimento da Receita de Estacionamento a 100% de 2,8%. Esta linha vem sendo impactada mais recentemente pelas novas tendências de mobilidade urbana, principalmente nos grandes centros, onde temos relevante exposição.

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 uma Receita Bruta de R\$ 861,5 milhões em 2019 (4,3% versus 2018). O processo de redução dos descontos iniciado em 2018, apesar de ter se mostrado mais desafiador do que o esperado ao longo do ano contribuiu para um crescimento da **Receita Líquida de 4,5% para R\$ 754,3 milhões no ano**. Ao excluirmos os ativos vendidos ao longo do ano da base de cálculo, atingimos um crescimento de Receita Líquida de 5,1% em 2019, dentro do *guidance* fornecido no início do ano.

O **EBITDA atingiu R\$ 635,8 milhões** no ano (13,8% acima de 2018), com **Margem EBITDA de 84,3%**. Ao excluirmos o resultado auferido com a venda de participação do Iguatemi Caxias e do Florianópolis chegamos a um EBITDA ajustado de R\$ 575,1 milhões para o ano (3,0% acima de 2018 e com Margem EBITDA ajustada de 76,2%).

A **Dívida Total da Companhia encerrou o ano em R\$ 2,3 bilhões**, 5,9% acima de 2018, devido principalmente à emissão de uma nota promissória em dezembro no montante de R\$ 200 milhões, com taxa de CDI +0,75% a.a. e prazo de 18 meses. A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R\$ 1,0 bilhão, aumento de 49,6% em comparação a 2018 devido à emissão mencionada acima e à venda de ativos, levando a uma **Dívida Líquida de R\$ 1,3 bilhão** e um múltiplo **Dívida Líquida/EBITDA de 2,03x**, uma redução de 0,66 versus o 2018.

GUIDANCE PARA 2020

Estamos otimistas de que um novo ciclo de crescimento se inicia para o Brasil e para Companhia, cujos principais vetores serão (i) a melhora constante na performance dos ativos de nosso portfólio e da experiência do consumidor, (ii) o crescimento do ABL, seja ele via aquisições, expansões ou *greenfields* selecionados, (iii) desenvolvimento do entorno de nossos empreendimentos, através da venda fracionada de potencial construtivo para a construção de torres residências, comerciais e hoteleiras, e (iv) expansão do alcance da nossa plataforma de e-commerce, o Iguatemi 365.

Conforme anunciado no dia 15 de janeiro de 2020 e em linha com nossas expectativas para o ano descritas acima, estimamos um **crescimento da Receita Líquida entre 8% e 13%**, uma **margem EBITDA entre 73% e 77%** e uma necessidade de **investimento no montante entre R\$ 170 a 220 milhões**.

	Guidance 2020
Crescimento da Receita Líquida	8 – 13%
Margem EBITDA ⁽²⁾	73 – 77%
Investimento (R\$ milhões) ⁽¹⁾	170 – 220

(1) Inclui potenciais vendas de ponto e venda de potencial construtivo para desenvolvimento imobiliário no entorno de nossos ativos.

(2) Base competência. Inclui investimentos em manutenção, reinvestimento, projetos e capitalizações. Não inclui aquisições.

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.

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	2019	2018	Var. %
Receita Bruta (R\$ mil)	861.528	826.143	4,3%
Receita Bruta “mesmos-shoppings” (R\$ mil) ⁽²⁾	853.302	814.023	4,8%
Receita Líquida (R\$ mil)	754.270	721.526	4,5%
Receita Líquida “mesmos-shoppings” (R\$ mil) ⁽²⁾	746.697	710.315	5,1%
EBITDA (R\$ mil)	635.795	558.524	13,8%
Margem EBITDA	84,3%	77,4%	6,9 p.p.
EBITDA ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	575.095	558.524	3,0%
Margem EBITDA ajustado	76,2%	77,4%	-1,2 p.p.
EBITDA ajustado “mesmos-shoppings” (R\$ mil) ⁽²⁾	568.734	548.908	3,6%
Margem EBITDA ajustado “mesmos-shoppings”	76,2%	77,3%	-1,1 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	314.301	260.326	20,7%
Margem Líquida	41,7%	36,1%	5,6 p.p.
FFO (R\$ mil)	442.323	369.967	19,6%
Margem FFO	58,6%	51,3%	7,3 p.p.

(1) Exclui a receita não-recorrente auferida com a venda do Iguatemi Florianópolis e Iguatemi Caxias.

(2) Exclui o resultado do Iguatemi Caxias e Iguatemi Florianópolis da base de cálculo de 2018 e 2019.

Indicadores de Desempenho	2019	2018	Var. %
ABL Total (m²)	709.989	757.355	-6,3%
ABL Própria (m²)	452.934	458.567	-1,2%
ABL Própria Média (m²)	457.135	448.700	1,9%
ABL Total Shopping (m²)	671.118	718.484	-6,6%
ABL Própria Shopping (m²)	420.641	426.273	-1,3%
Total Shoppings ⁽¹⁾	16	18	-11,1%
Vendas Totais (R\$ mil)	14.217.600	13.690.536	3,8%
Vendas mesmas lojas (SSS)	4,8%	1,5%	3,3 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	6,1%	3,2%	2,9 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	7,3%	2,7%	4,6 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	5,7%	4,4%	1,3 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,7%	12,0%	-0,3 p.p.
Taxa de Ocupação	93,0%	94,6%	-1,6 p.p.
Inadimplência líquida	0,8%	2,0%	-1,2 p.p.

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

PORTFÓLIO IGUATEMI

Portfólio	Cidade	ABC Total (m ²) ⁽⁴⁾	ABL Total (m ²)	Participação Iguatemi	ABL Iguatemi (m ²)
Iguatemi São Paulo	São Paulo	49.263	49.263	58,58%	28.858
JK Iguatemi	São Paulo	34.358	34.358	64,00%	21.989
Pátio Higienópolis	São Paulo	33.365	33.365	11,54%	3.850
Market Place	São Paulo	26.881	26.881	100,00%	26.881
Iguatemi Alphaville	Barueri	31.133	31.133	78,00%	24.284
Iguatemi Campinas	Campinas	76.894	72.725	70,00%	50.908
Galleria	Campinas	33.249	33.249	100,00%	33.249
Iguatemi Esplanada ⁽¹⁾	Sorocaba	64.807	64.807	55,37%	35.884
Iguatemi Esplanada - área proprietária ⁽²⁾	Sorocaba	6.556	3.678	100,00%	3.678
Iguatemi São Carlos	São Carlos	22.334	22.334	50,00%	11.167
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	43.325	43.325	88,00%	38.126
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.550	43.550	88,00%	38.324
Subtotal Sudeste		465.715	458.668	69,16%	317.198
Iguatemi Porto Alegre	Porto Alegre	67.648	64.253	36,00%	23.131
Praia de Belas	Porto Alegre	47.616	44.667	37,55%	16.773
Subtotal Sul		115.264	108.920	36,64%	39.904
Iguatemi Brasília	Brasília	33.812	33.812	64,00%	21.640
Subtotal DF		33.812	33.812	64,00%	21.640
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20.056	20.056	41,00%	8.223
I Fashion Outlet Santa Catarina	Tijucas	19.888	19.838	54,00%	10.713
Power Center Iguatemi Campinas ⁽³⁾	Campinas	29.822	29.822	77,00%	22.963
Subtotal Outlet e Power Center		69.766	69.716	60,10%	41.899
Subtotal Shoppings		684.557	671.116	62,68%	420.641
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		723.428	709.987	63,79%	452.934

(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.

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

Portfólio	2019	2018	Var. %
Iguatemi São Paulo	218.075	200.742	8,6%
JK Iguatemi	92.476	82.156	12,6%
Pátio Higienópolis	107.771	102.357	5,3%
Market Place	30.683	29.669	3,4%
Torres Market Place	19.996	21.861	-8,5%
Iguatemi Alphaville	34.808	34.199	1,8%
Iguatemi Campinas	121.479	114.082	6,5%
Galleria	22.289	24.444	-8,8%
Iguatemi Esplanada ⁽¹⁾	70.706	71.306	-0,8%
Iguatemi São Carlos	13.437	12.875	4,4%
Iguatemi Ribeirão Preto	27.603	23.926	15,4%
Iguatemi Rio Preto	35.315	33.287	6,1%
Iguatemi Porto Alegre	129.031	119.192	8,3%
Torre Iguatemi Porto Alegre	7.748	5.877	31,8%
Praia de Belas	55.450	52.004	6,6%
Iguatemi Florianópolis ⁽³⁾	19.058	28.753	-
Iguatemi Caxias ⁽²⁾	13.630	24.077	-
Iguatemi Brasília	42.993	43.348	-0,8%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	12.778	12.776	0,0%
I Fashion Outlet Santa Catarina	5.156	107	4.718,7%
Power Center Iguatemi Campinas	3.195	3.479	-8,2%
Total	1.083.677	1.040.519	4,1%
Total "mesmos-shoppings"⁽⁴⁾	1.050.990	987.688	6,4%

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

Portfólio	2019	2018	Var. %
Iguatemi São Paulo	30.943	30.645	1,0%
JK Iguatemi	23.843	22.472	6,1%
Pátio Higienópolis	16.504	16.850	-2,1%
Market Place	20.476	21.484	-4,7%
Torres Market Place	-	-	-
Iguatemi Alphaville	16.446	15.416	6,7%
Iguatemi Campinas	34.060	32.329	5,4%
Galleria	10.248	10.483	-2,2%
Iguatemi Esplanada ⁽¹⁾	22.265	20.567	8,3%
Iguatemi São Carlos	3.728	3.573	4,3%
Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	-
Iguatemi Rio Preto	-	-	-
Iguatemi Porto Alegre	29.255	28.174	3,8%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	-	-
Praia de Belas	19.539	18.693	4,5%
Iguatemi Florianópolis ⁽³⁾	4.124	5.884	-
Iguatemi Caxias ⁽²⁾	3.226	5.411	-
Iguatemi Brasília	11.230	11.531	-2,6%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	-	-	-
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	1.225	1.009	21,4%
Total	247.112	244.520	1,1%
Total "mesmos-shoppings"⁽⁴⁾	239.761	233.225	2,8%

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

(2) Participação vendida em junho/2019.

(3) Participação vendida em outubro/2019.

(4) Excluindo os shoppings cujas participações foram vendidas ao longo de 2019.

VENDAS E ALUGUÉIS

As **Vendas Totais atingiram R\$ 14,2 bilhões no ano**, um crescimento de 3,8% em relação a 2018. Ao excluirmos de ambos os anos as vendas de participação do Iguatemi Caxias e Iguatemi Florianópolis, as Vendas Totais “mesmos-shoppings” 6,9% no ano.

Os segmentos que melhor desempenharam nas vendas no ano foram Entretenimento, Joalherias & Beleza. Já os segmentos que apresentaram o pior desempenho foram Artigos para o Lar, Livrarias, Papelarias e Informática.

As vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 6,1% no ano, enquanto as vendas mesmas lojas (SSS) foram de 4,8%. Os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 5,7% e os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 7,3%. 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	2019 x 2018		
		Âncoras	Demais lojas	TOTAL
Alimentação	13,2%	8,9%	4,6%	4,9%
Moda, Calçados, Artigos de Couro	33,4%	9,3%	4,2%	5,1%
Artigos para o Lar, Livraria, Papelaria, Info.	14,1%	-7,7%	-1,3%	-2,5%
Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias	15,3%	-0,7%	9,8%	9,0%
Serviços, Entretenimento e Outros	23,9%	5,1%	2,5%	4,0%
TOTAL	100,0%	4,5%	4,9%	4,8%

* 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\$ 1.083,7 milhões no ano (+4,1% comparado ao 2018). Ao excluirmos os shoppings cujas participações foram vendidas este ano apresentamos um crescimento da Receita de Aluguel a 100% de 6,4% no ano. Já a Receita de Estacionamento atingiu R\$ 247,1 milhões no ano (+1,1% comparado ao 2018). Ao excluirmos os shoppings dos quais desinvestimos em 2019 tivemos um crescimento da Receita de Estacionamento a 100% de 2,8% no ano.

TAXA E CUSTO DE OCUPAÇÃO

A taxa de ocupação média dos shoppings para o ano foi de 93,0%, 1,6 ponto percentual abaixo do nível de 2018.

O custo de ocupação médio foi de 11,7% no ano.

INADIMPLÊNCIA

Encerramos o ano a inadimplência média ficou 1,2 pontos percentuais abaixo do observado no 2018, em 0,8%.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada (R\$ mil)	2019	2018	Var. %
Receita Bruta	861.528	826.143	4,3%
Impostos e descontos	-107.258	-104.616	2,5%
Receita Líquida	754.270	721.526	4,5%
Custos e Despesas	-220.173	-197.920	11,2%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	100.509	33.794	197,4%
Resultado de Equivalência Patrimonial	1.189	1.124	5,8%
EBITDA	635.795	558.524	13,8%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>84,3%</i>	<i>77,4%</i>	<i>6,9 p.p.</i>
EBITDA ajustado	575.095	558.524	3,0%
<i>Margem EBITDA ajustada</i>	<i>76,2%</i>	<i>77,4%</i>	<i>-1,2 p.p.</i>
Depreciação e Amortização	-128.022	-109.641	16,8%
EBIT	507.773	448.883	13,1%
<i>Margem EBIT</i>	<i>67,3%</i>	<i>62,2%</i>	<i>5,1 p.p.</i>
Receitas (Despesas) Financeiras	-107.331	-119.377	-10,1%
IR e CSLL	-86.141	-69.180	24,5%
Lucro Líquido	314.301	260.326	20,7%
<i>Margem Líquida</i>	<i>41,7%</i>	<i>36,1%</i>	<i>5,6 p.p.</i>
FFO	442.323	369.967	19,6%
<i>Margem FFO</i>	<i>58,6%</i>	<i>51,3%</i>	<i>7,3 p.p.</i>

RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da Iguatemi no ano foi de R\$ 861,5 milhões, aumento de 4,3% em relação ao mesmo período de 2018.

Receita Bruta (R\$ mil)	2019	2018	Var. %
Aluguel	598.503	569.270	5,1%
Taxa de Administração	52.721	49.498	6,5%
Estacionamento	156.222	152.499	2,4%
Outros	54.082	54.876	-1,4%
Total	861.528	826.143	4,3%

A Receita de Aluguel, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve crescimento de 5,1% em relação a 2018 e representou 69,5% da Receita Bruta total.

Receita de Aluguel (R\$ mil)	2019	2018	Var. %
Aluguel Mínimo	502.614	488.736	2,8%
Aluguel Percentual	39.379	31.179	26,3%
Locações Temporárias	56.510	49.355	14,5%
Total	598.503	569.270	5,1%

Este crescimento da Receita de Aluguel em relação ao mesmo período de 2018 é explicado principalmente por:

- Aluguel Mínimo: aumento de 2,8%, com o efeito positivo dos reajustes automáticos dos contratos de aluguel pela inflação sendo parcialmente ofuscado por uma ocupação média menor em alguns empreendimentos e negociações menos favoráveis na entrada de novos varejistas.
- Aluguel Percentual (*Overage*): aumento de 26,3% 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 14,5% devido aos esforços do time de Mídia em aumentar a rentabilidade dessa atividade em nossos *malls*.

A Taxa de Administração aumentou 6,5% em relação a 2018, em linha com melhora no resultado dos empreendimentos.

A Receita de Estacionamento atingiu R\$ 156,2 milhões (+2,4% comparado a 2018), devido à queda do fluxo pagante em diversos ativos do portfólio, resultado das novas tendências de mobilidade urbana.

A linha de Outros apresentou uma queda de 1,4% no ano, resultado do fim do reconhecimento das luvas de coparticipação dos empreendimentos e expansões que completaram 5 anos em 2018 e 2019 (expansão do Praia de Belas em nov/2018, expansão do Iguatemi Esplanada em nov/2018, Iguatemi São José do Rio Preto em abr/2019 e expansão do Iguatemi São Carlos em jun/2019). Importante ressaltar que atualmente grande parte desta linha é composta por (i) receitas atreladas à i-Retail, onde atuamos como operadores de marcas internacionais selecionadas; (ii) corretagem; e (iii) a partir de outubro de 2019, receitas do Iguatemi 365, plataforma de e-commerce da Companhia.

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

As Deduções, Impostos e Contribuições somaram R\$ 107,3 milhões, 2,5% acima de 2018, com o aumento dos impostos na proporção da receita bruta sendo ofuscado parcialmente pela redução nos níveis de descontos concedidos a varejistas durante os anos mais críticos da crise.

RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida foi R\$ 754,3 milhões (+4,5% quando comparado ao mesmo período do ano anterior). Ao excluirmos os ativos vendidos ao longo do ano da base de cálculo, atingimos um crescimento de Receita Líquida de 5,1% em 2019, dentro do guidance fornecido no início do ano.

CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas (R\$ mil)	2019	2018	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-148.087	-122.849	20,5%
Despesas	-72.086	-75.071	-4,0%
Despesas Administrativas	-65.268	-71.191	-8,3%
Remuneração baseada em ações	-6.481	-3.455	87,6%
Pré-operacional	-337	-1.415	-76,2%
Subtotal	-220.173	-197.920	11,2%
Depreciação e Amortização	-128.022	-109.641	16,8%
Total	-348.195	-307.561	13,2%

A linha de Custos de Aluguéis e Serviços foi de R\$ 148,1 milhões em 2019 (excluindo depreciação e amortização), um aumento de 20,5% em comparação ao mesmo período do ano anterior, principalmente devido aos custos associados a uma menor ocupação do portfólio e ao início da contabilização das atividades do Iguatemi 365.

As Despesas Administrativas ficaram 8,3% abaixo de 2018, reflexo de uma base de comparação elevada no ano de 2018 e de uma maior linearização das despesas relacionadas a remuneração variável dos funcionários da companhia.

A Remuneração Baseada em Ações foi de R\$ 6,5 milhões, 87,6% acima do ano anterior, 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

Em 2019, a Companhia gerou um total de Outras Receitas (Despesas) Operacionais no valor de R\$ 100,5 milhões, devido principalmente ao resultado relativo à venda da participação no Iguatemi Florianópolis (R\$ 58,9 milhões) e no Iguatemi Caxias (R\$ 13,6 milhões), bem como a venda fracionada de terreno para construção de uma torre residencial no Iguatemi Esplanada e outra no Iguatemi São José do Rio Preto (R\$ 20,1 milhões).

Outras Rec. (Desp.) Op. (R\$ mil)	2019	2018	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	20.116	14.750	36,4%
Outros	80.393	19.044	322,1%
Outras Receitas (Desp.) Op.	100.509	33.794	197,4%

DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO

A linha Depreciação e Amortização apresentou um aumento de 16,8% no ano para R\$ 128,0 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 em 2019 foi de R\$ 107,3 milhões negativos, 10,1% abaixo do valor apresentado no mesmo período do ano anterior, principalmente devido à queda da taxa de juros à qual 87,0% de nossa dívida é indexada, levando a uma Despesa Financeira -1,9% abaixo de 2018.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)	2019	2018	Var. %
Receitas Financeiras	58.290	49.522	17,7%
Despesas Financeiras	-165.621	-168.899	-1,9%
Resultado Financeiro Líquido	-107.331	-119.377	-10,1%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

Em 2019, as Despesas com Imposto de Renda e Contribuição Social totalizaram R\$ 86,1 milhões, 24,5% acima de 2018, por conta do crescimento no lucro das SPEs que são tributadas no regime de lucro real.

LUCRO LÍQUIDO E FFO

O Lucro Líquido no ano foi de R\$ 314,3 milhões, 20,7% acima do apresentado em 2018, com Margem Líquida de 41,7%. O FFO atingiu R\$ 442,3 milhões, crescimento de 19,6% versus o mesmo período do ano anterior, com Margem FFO de 58,6%.

EBITDA

O EBITDA do ano atingiu R\$ 635,8 milhões, 13,8% acima de 2018, com Margem EBITDA de 84,3%. Ao excluirmos o resultado auferido com a venda da participação do Iguatemi Caxias e do Iguatemi Florianópolis o EBITDA foi de R\$ 575,1 milhões (+3,0% versus 2018), com margem de 76,2%.

Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) (R\$ mil)	2019	2018	Var. %
Lucro Líquido	314.301	260.326	20,7%
(+) IR / CS	86.141	69.180	24,5%
(+) Despesas Financeiras	165.621	168.899	-1,9%
(-) Receitas Financeiras	-58.290	-49.522	17,7%
EBIT (LAJIR)	507.773	448.883	13,1%
(+) Depreciação e Amortização	128.022	109.641	16,8%
EBITDA	635.795	558.524	13,8%
Receita Líquida	754.270	721.526	4,5%
Margem EBITDA	84,3%	77,4%	6,9 p.p.
(-) Venda de ativo	-60.700	0	-
EBITDA ajustado	575.095	558.524	3,0%
Margem EBITDA ajustada	76,2%	77,4%	-1,2 p.p.

ENDIVIDAMENTO

A Iguatemi encerrou o ano com uma **Dívida Total de R\$ 2,3 bilhões**, cujo prazo médio encontra-se em 3,9 anos, com custo médio de 110,9% do CDI, índice ao qual 87% da nossa dívida está indexada. Já a **posição de Caixa encontra-se em R\$ 1,0 bilhão**, atualmente remunerada a uma taxa média de 91,9% do CDI. Como consequência, a **Dívida Líquida caiu 14% em comparação ao ano anterior para R\$ 1, 3 bilhão**, levando a um múltiplo **Dívida Líquida/EBITDA de 2,03x** para o final do 2019, 0,66 abaixo de 2018.

Comprometidos em sempre buscar as melhores condições de financiamento para as atividades da Companhia e seu plano de expansão, em dezembro realizamos a emissão de R\$ 200 milhões em notas promissórias com taxa de CDI +0,75% a.a. e prazo de 18 meses.

Dados Consolidados (R\$ mil)	31/12/2019	31/12/2018	Var. %
Dívida Total ⁽¹⁾	2.315.664	2.186.154	5,9%
Disponibilidades	1.022.560	683.303	49,6%
Dívida Líquida	1.293.104	1.502.851	-14,0%
EBITDA (LTM)	635.795	558.524	13,8%
Dívida Líquida/EBITDA	2,03x	2,69x	-0,66
Custo da Dívida (% CDI)	110,9%	110,1%	0,9 p.p.
Prazo da Dívida (anos)	3,9	5,0	-1,1

(1) Dívida Total líquida do instrumento financeiro derivativo (swap) contabilizado no Ativo Não Circulante (R\$ 63,1 milhões em 31/12/2019).

Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	31/12/2019	%	31/12/2018	%
TR	224.710	9,7%	236.337	10,8%
CDI	2.015.436	87,0%	1.931.944	85,8%
Outros	75.518	3,3%	73.038	3,3%
Curto Prazo	114.904	5,0%	100.053	4,6%
Longo Prazo	2.200.760	95,0%	2.141.266	97,9%

MERCADO DE CAPITAIS

A Iguatemi está listada no Novo Mercado da B3, com o *ticker* IGTA3, e é uma das empresas dos índices Ibovespa e IBx-100. Nossos principais acionistas e o *free float* da Companhia, com base em 31/12/2019, estão descritos no quadro a seguir:

Composição Acionária	Nº de ações	% do Total
Jereissati Participações	89.345.270	50,59%
Tesouraria	267.923	0,15%
Outros	86.998.385	49,26%
Total	176.611.578	100,00%

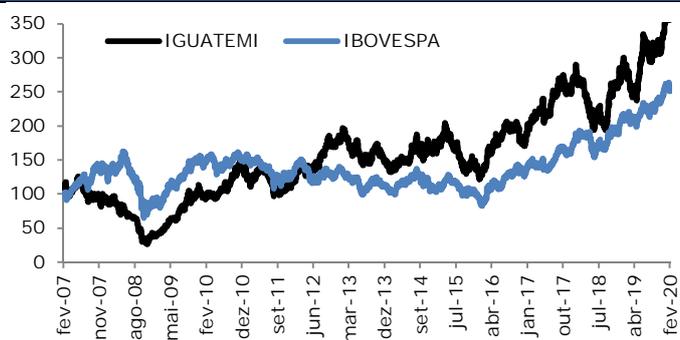
A ação da Iguatemi encerrou o ano de 2019 cotada a R\$ 52,90. Atualmente, 12 analistas de mercado têm cobertura ativa na Iguatemi.

IGTA ⁽¹⁾

Preço Final (31/12/2019)	R\$ 52,90
Maior Preço do 4T19	R\$ 53,81
Menor Preço do 4T19	R\$ 45,63
Valorização no 4T19	11,30%
Valorização em 2019	27,16%
Número de ações	176.611.578
Market Cap (31/12/2019)	R\$ 9.342.752.476
Média diária de Liquidez no 4T19	R\$ 58.932.731

(1) Fonte: Bloomberg, data base: 31/12/2019.

Iguatemi x Ibovespa (fev/2007 – Atual)



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 31 de dezembro de 2019 a Iguatemi tinha **380 funcionários**, versus 352 funcionários em 31 de dezembro de 2018 (+7,9%).

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.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2019

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	
Balancos patrimoniais.....	8
Demonstrações dos resultados.....	10
Demonstrações dos resultados abrangentes.....	11
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	12
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto.....	13
Demonstrações do valor adicionado.....	14
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	15

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Valor recuperável das propriedades para investimento e ágio por rentabilidade futura

Em 31 de dezembro de 2019, os saldos de propriedades para investimentos mensuradas pelo método de custo (Nota 8) e de ágio por rentabilidade futura (Notas 7 e 10), totalizavam R\$1.126.039 mil e R\$88.169 mil, respectivamente, na Controladora, e R\$4.091.104 mil e R\$88.169 mil, respectivamente, no Consolidado, e representam 25% do total do ativo da Controladora e 74% do total do ativo Consolidado, naquela data. A Companhia e suas controladas suportam a realização desses ativos por meio de estimativas de suas rentabilidades futuras e geração de caixa, preparadas pela Administração, com base em seu julgamento e amparada no plano de negócios e orçamento, aprovados pelos órgãos de governança corporativa. Tais estimativas são preparadas e revisadas internamente de acordo com a estrutura de governança da Companhia uma vez que envolvem elevado grau de julgamento. Anualmente, a Companhia avalia as premissas e estimativas de rentabilidade futura e geração de caixa por Unidades Geradoras de Caixa (UGC) às quais as propriedades e os respectivos ágios estão alocados, bem como as taxas de crescimento, taxas de desconto, projeções dos fluxos de caixa, dentre outros indicadores, uma vez que podem ocorrer mudanças nos mercados de atuação, quer sejam econômicas ou regulatórias. Em função das mudanças que podem ocorrer nessas estimativas e que podem impactar de forma relevante o valor de recuperação destes ativos e, conseqüentemente, as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria tratou esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pela Administração e na avaliação das premissas que suportaram as projeções que determinaram o plano de negócios, orçamento, estudos técnicos e análises do valor recuperável das propriedades para investimento e do ágio por rentabilidade futura da Companhia; (b) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, risco país e projeções de fluxo de caixa, dentre outros, conforme fornecidos pela Administração da Companhia e comparando com informações externas de mercado, bem como com as próprias premissas aprovadas pela Administração na elaboração de seu plano de negócios e com outras estimativas efetuadas pela Companhia; (c) a verificação da exatidão dos cálculos aritméticos das projeções; (d) a comparação da assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia no exercício; (e) a análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; (f) a análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor recuperável, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado; (g) a comparação do valor recuperável adotado pela Administração, com base no fluxo de caixa descontado, com o valor contábil das propriedades para investimento e do ágio por rentabilidade futura, bem como a comparação do valor de mercado da Companhia, com base no valor de suas ações negociadas no mercado com o valor de seu patrimônio líquido; e (h) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor recuperável das propriedades para investimento e do ágio por rentabilidade futura, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas desse valor recuperável adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Reconhecimento de receita de aluguel e cessão de direitos

Conforme mencionado nas Notas 2.5 e 20, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguéis mínimos e de cessão de direitos a lojistas negociadas após a data da inauguração do empreendimento, no momento que ocorrem, sendo apresentadas nas receitas operacionais e outras receitas operacionais na demonstração do resultado, respectivamente. A cessão de direitos a lojistas antes da entrega da inauguração do empreendimento é reconhecida pelo método linear respeitando o período do arrendamento e incluída nas receitas operacionais. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que o Grupo não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo.

Para as receitas de aluguéis, os contratos de locação de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado através de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. Os aluguéis mínimos são ajustados por aumentos fixos regulares ao longo do prazo dos contratos, aluguel em dobro no mês de dezembro e pela inflação. De acordo com o CPC 06 (R2) / IAS 17 - Operações de arrendamento mercantil, as receitas de aluguéis mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos etc., e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Analogamente, todas as receitas de cessão de direitos a lojistas também devem ser reconhecidas em bases lineares durante o prazo de duração dos contratos, a partir do início do prazo da locação. O volume de contratos vigentes e a peculiaridade das condições contratuais de cada um, bem como os potenciais riscos envolvidos com relação à competência do reconhecimento das receitas, nos levou a identificar essas questões como riscos significativos que requerem considerações especiais de auditoria.

Como nossa auditoria tratou esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação dos controles envolvidos no processo de reconhecimento de receita, (b) testes documentais em bases amostrais, incluindo o exame de contratos e (c) recálculo dos valores do reconhecimento da receita, observando os períodos adequados de competência ao longo do ano e dos períodos contratuais; (d) procedimentos analíticos sobre a movimentação mensal das receitas, contas a receber e recebimentos, utilizando dados desagregados por shopping center, para identificar movimentações inconsistentes às nossas expectativas obtidas a partir de nosso conhecimento prévio da Companhia e do setor que pudessem indicar potenciais problemas de competência.

Como resultado destes procedimentos, identificamos ajuste de auditoria indicando a necessidade de complemento das receitas de linearização de aluguel e cessão de direitos, o qual não foi ajustado pela Companhia devido à imaterialidade sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de aluguel e de cessão de direitos, o qual está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios de reconhecimento destas receitas adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Valor recuperável dos tributos diferidos ativos

Conforme descrito na Nota 16, a Companhia possui o montante de R\$29.485 mil, na Controladora, e R\$100.229 mil, no Consolidado, correspondente a créditos tributários diferidos provenientes de prejuízos fiscais, bases negativas de contribuição social e de diferenças temporárias cujo reconhecimento e realização estão fundamentados em estudo elaborado pela Administração sobre a geração de lucros tributáveis futuros. A estimativa de geração de lucros tributáveis futuros requer julgamento significativo na determinação da projeção de lucros futuros.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos valores envolvidos, bem como ao grau de julgamento utilizado pela Administração nas projeções de lucros tributáveis futuros, e do potencial impacto que eventuais alterações nas premissas e estimativas utilizadas poderiam trazer sobre o valor desses créditos registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria tratou esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a análise das bases que deram origem aos créditos tributários sob a legislação tributária vigente; (b) a avaliação das premissas e metodologia usadas pela Companhia nas projeções dos lucros tributáveis futuros, tais como evolução das vendas e custos, projeção de outras despesas e receitas e de ajustes por diferenças permanentes e temporárias que fazem parte da determinação do lucro tributário, alíquotas dos tributos e os cálculos aritméticos; (c) a comparação de certos dados das projeções, quando disponíveis, com outras fontes externas e alinhamento dessas premissas com os planos de negócio aprovados pelos órgãos competentes da Companhia; (d) a comparação da assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia no exercício; (e) o recálculo das projeções considerando cenários históricos e avaliando os riscos de não realização no tempo esperado, ou de extensão do período limite para o consumo dos respectivos créditos; e (f) a revisão das divulgações efetuadas na Nota 16 às demonstrações financeiras.

Como resultado destes procedimentos, identificamos ajuste de auditoria indicando a necessidade de complemento de provisão para realização desses créditos tributários diferidos, o qual não foi realizado pela Companhia devido à imaterialidade sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a recuperabilidade dos créditos tributários diferidos, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas utilizados para a determinação do valor de realização dos créditos tributários diferidos adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

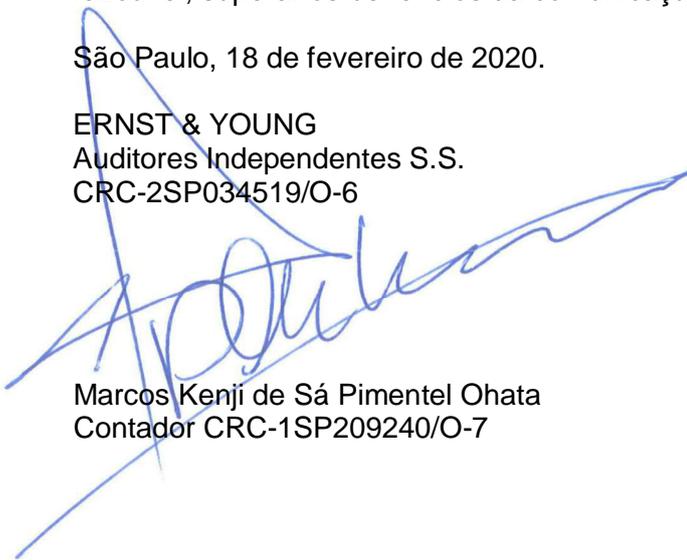
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2020.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC-1SP209240/O-7

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4 (a)	17.864	7.331	46.924	24.199
Aplicações financeiras	4 (b)	521.129	446.662	922.660	628.172
Estoques		-	-	6.242	5.778
Contas a receber	5	44.467	47.298	133.216	134.895
Impostos a recuperar e créditos tributários		8.711	8.338	21.133	32.690
Empréstimos a receber		37	185	37	821
Créditos com partes relacionadas	6	-	1.008	-	1.008
Despesas antecipadas		239	253	6.441	7.263
Outros créditos		3.173	3.031	4.159	4.389
Total do ativo circulante		595.620	514.106	1.140.812	839.215
Não circulante					
Aplicações financeiras	4 (b)	52.976	30.932	52.976	30.932
Contas a receber	5	10.264	8.220	48.651	27.498
Empréstimos a receber		161	-	376	301
Créditos com partes relacionadas	6	221.936	81.636	46.078	58.134
Depósitos judiciais		343	285	3.683	2.010
Operação Swap	11	63.148	55.165	63.148	55.165
Outros créditos		-	-	12	134
Investimentos:					
Propriedades para investimentos	8	1.126.039	1.099.569	4.091.104	4.121.627
Participações societárias	7	2.612.700	2.573.553	10.607	10.070
Ágios em investimentos	7	168.466	169.714	3.495	3.495
Outros	7	15.809	15.647	16.124	15.961
Imobilizado	9	14.077	3.123	36.186	20.107
Intangível	10	18.986	15.943	115.641	105.554
Total do ativo não circulante		4.304.905	4.053.787	4.488.081	4.450.988
Total do ativo		4.900.525	4.567.893	5.628.893	5.290.203

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	25.978	22.912	51.931	34.785
Debêntures	12	62.973	65.268	62.973	65.268
Fornecedores nacionais		6.331	6.123	14.275	15.368
Obrigações fiscais	13	4.675	6.658	17.561	24.983
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios		22.461	23.794	26.723	27.386
Débitos com partes relacionadas	6	8.237	-	2.372	-
Dividendos a pagar	6	73.656	60.887	73.656	60.887
Outras obrigações		2.853	5.093	13.833	19.908
Total do passivo circulante		207.164	190.735	263.324	248.585
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	1.143.499	952.104	1.798.451	1.625.313
Debêntures	12	465.457	515.953	465.457	515.953
Obrigações fiscais	13	-	-	3.656	976
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	14	23.412	17.719	24.957	18.896
Receita diferida		546	2.234	392	3.753
Imposto de renda e contribuição social diferidos	16	67.972	53.484	55.580	30.115
Débitos com partes relacionadas	6	4.744	-	4.744	-
Outras obrigações		-	-	12.270	278
Total do passivo não circulante		1.705.630	1.541.494	2.365.507	2.195.284
Patrimônio líquido					
Capital social	17	1.231.313	1.231.313	1.231.313	1.231.313
Ações em tesouraria		(9.286)	(10.707)	(9.286)	(10.707)
Reservas de capital		459.307	456.021	459.307	456.021
Reservas de lucros		1.306.397	1.159.037	1.306.397	1.159.037
Participação dos acionistas não controladores		-	-	12.331	10.670
Total do patrimônio líquido		2.987.731	2.835.664	3.000.062	2.846.334
Total do passivo e patrimônio líquido		4.900.525	4.567.893	5.628.893	5.290.203

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro líquido por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receita operacional líquida de aluguéis e serviços	20	274.099	270.046	754.270	721.526
Custo dos aluguéis e serviços prestados	21	(95.695)	(88.705)	(252.174)	(217.171)
Lucro bruto		178.404	181.341	502.096	504.355
(Despesas) receitas operacionais					
Gerais e administrativas	21	(73.787)	(71.993)	(96.021)	(90.390)
Equivalência patrimonial	7	285.321	230.426	1.189	1.124
Outras receitas operacionais	23	16.919	17.091	196.082	46.547
Outras despesas operacionais	23	(7.542)	(3.080)	(95.573)	(12.753)
		220.911	172.444	5.677	(55.472)
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos		399.315	353.785	507.773	448.883
Resultado financeiro	22	(74.698)	(80.444)	(107.331)	(119.377)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		324.617	273.341	400.442	329.506
Imposto de renda e contribuição social	16				
Correntes		-	(1.439)	(57.998)	(43.745)
Diferidos		(14.488)	(15.538)	(28.143)	(25.435)
		(14.488)	(16.977)	(86.141)	(69.180)
Lucro líquido do exercício		310.129	256.364	314.301	260.326
Participação dos controladores		310.129	256.364	310.129	256.364
Participação dos não controladores		-	-	4.172	3.962
Lucro líquido por ação - R\$ - Básico	18	1,75890	1,45357	1,75890	1,45357
Lucro líquido por ação - R\$ - Diluído	18	1,75867	1,45298	1,75867	1,45298

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Lucro líquido do exercício	310.129	256.364	314.301	260.326
Outros resultados abrangente	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	310.129	256.364	314.301	260.326
Participação dos controladores	310.129	256.364	310.129	256.364
Participação dos não controladores	-	-	4.172	3.962

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o valor por ação)

Nota explicativa	Capital social	Reservas de capital			Reservas de lucros			Lucros acumulados	Patrimônio líquido da controladora	Participação de não controladores	Patrimônio líquido consolidado
		Ágio na emissão de ações	Outras	Ações em tesouraria	Legal	Retenção	Dividendos adicionais propostos				
Saldos em 31 de dezembro de 2017 - reapresentados	1.231.313	452.082	4.297	(3.666)	101.936	889.310	68.764	-	2.744.036	8.505	2.752.541
Ajuste de adoção do IFRS 9	-	-	-	-	-	(27.686)	-	-	(27.686)	-	(27.686)
Saldos em 1º de janeiro de 2018	1.231.313	452.082	4.297	(3.666)	101.936	861.624	68.764	-	2.716.350	8.505	2.724.855
Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	25.c	-	3.455	-	-	-	-	-	3.455	-	3.455
Ações em tesouraria adquiridas	-	-	-	(16.604)	-	-	-	-	(16.604)	-	(16.604)
Ações em tesouraria cedidas	-	-	(3.813)	9.563	-	-	-	-	5.750	-	5.750
Dividendos adicionais do ano anterior	17.d	-	-	-	-	-	(68.764)	-	(68.764)	(1.797)	(70.561)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	256.364	256.364	3.962	260.326
Destinação do resultado do exercício:											
Reserva legal	17.c	-	-	-	12.818	-	-	(12.818)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17.d	-	-	-	-	-	-	(60.887)	(60.887)	-	(60.887)
Dividendos adicionais propostos	17.d	-	-	-	-	-	89.113	(89.113)	-	-	-
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	93.546	-	(93.546)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2018	1.231.313	452.082	3.939	(10.707)	114.754	955.170	89.113	-	2.835.664	10.670	2.846.334
Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	25.c	-	6.481	-	-	-	-	-	6.481	-	6.481
Ações em tesouraria adquiridas	-	-	-	(2.003)	-	-	-	-	(2.003)	-	(2.003)
Ações em tesouraria cedidas	-	-	(3.195)	3.424	-	-	-	-	229	-	229
Dividendos adicionais do ano anterior	17.d	-	-	-	-	-	(89.113)	-	(89.113)	(2.511)	(91.624)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	310.129	310.129	4.172	314.301
Realização de reserva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Destinação do resultado do exercício:											
Reserva legal	17.c	-	-	-	15.506	-	-	(15.506)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17.d	-	-	-	-	-	-	(73.656)	(73.656)	-	(73.656)
Dividendos adicionais propostos	17.d	-	-	-	-	-	76.344	(76.344)	-	-	-
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	144.623	-	(144.623)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019	1.231.313	452.082	7.225	(9.286)	130.260	1.099.793	76.344	-	2.987.731	12.331	3.000.062

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	310.129	256.364	314.301	260.326
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	47.415	38.644	128.022	109.641
Ganho ou perda na alienação de ativo permanente	2	-	1.761	2.162
Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	5.693	5.162	6.061	5.067
Imposto de renda e contribuição social diferidos	14.488	15.538	28.143	25.435
Provisão para pagamento baseado em ações	6.481	3.455	6.481	3.455
Provisão para programa de bonificações	10.734	6.620	19.275	17.935
Provisão para desvalorização de Estoque	-	-	567	(124)
Provisão para crédito com perda esperada	4.089	3.961	10.296	12.092
Juros, variações monetárias e cambiais provisionadas sobre empréstimos, contingências e depósitos judiciais	97.516	89.707	141.167	136.151
Equivalência patrimonial	(285.321)	(230.426)	(1.189)	(1.124)
Amortização dos custos de captação	5.979	4.744	8.444	7.208
Receitas diferidas amortizadas	(1.676)	(2.016)	(3.402)	(10.633)
Variação dos ativos operacionais:				
Contas a Receber	(5.133)	(6.822)	(10.519)	(15.815)
Estoque	-	-	(1.031)	(1.466)
Empréstimos a receber	(13)	219	709	292
Créditos com partes relacionadas	80.249	345.341	13.064	(1.144)
Impostos a recuperar e créditos tributários	(1.833)	15.528	-	10.627
Despesas antecipadas	14	(9)	822	(202)
Outros	1.631	3.271	(104.202)	(3.218)
Variação dos passivos operacionais:				
Pessoal, encargos e benefícios sociais	(12.067)	(25)	(19.938)	(12.851)
Fornecedores nacionais	208	(2.389)	(1.093)	(6.598)
Impostos a recolher	(523)	(152)	47.077	46.614
Débitos com partes relacionadas	(671)	(3.215)	(6.536)	-
Outras obrigações	(2.022)	9.013	6.188	19.673
Receitas Diferidas				
Outros				
Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	-	(262)	(42.942)	(43.293)
Pagamentos de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(94.895)	(99.959)	(139.087)	(152.501)
Outros	-	-	2	-
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	180.474	452.292	402.441	407.709
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aquisição de ativo imobilizado, propriedade para investimento e intangível	(80.098)	(44.939)	(166.200)	(170.743)
Venda de Ativo Permanente	-	-	138.056	-
Antecipação de dividendos controladas	338.916	230.822	652	1.401
Aumento de capital	(60.193)	(326.235)	-	(1.810)
Antecipação de dividendos para minoritários	-	-	(2.511)	(1.797)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(244.488)	(205.236)	-	-
Aplicações financeiras	(96.511)	(199.085)	(316.532)	(220.507)
Outros	(163)	-	(164)	-
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(142.537)	(544.673)	(346.699)	(393.456)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Empréstimos e financiamentos captados	200.000	649.176	200.000	649.176
Empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	(75.401)	(452.638)	(81.014)	(553.445)
Dividendos pagos	(150.000)	(120.000)	(150.000)	(120.000)
Ações em tesouraria	(2.003)	(16.604)	(2.003)	(16.604)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	(27.404)	59.934	(33.017)	(40.873)
Aumento (redução) dos saldos de caixa e equivalentes de caixa	10.533	(32.447)	22.725	(26.620)
Caixa e equivalentes de caixa				
Saldo final	7.331	39.778	24.199	50.819
Saldo inicial	17.864	7.331	46.924	24.199
Aumento (redução) dos saldos de caixa e equivalentes de caixa	10.533	(32.447)	22.725	(26.620)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receita de aluguéis e outras operacionais	305.513	301.463	861.528	826.143
Outras receitas	9.122	9.170	152.392	2.189
Provisão para créditos com perda esperada	(4.089)	(3.961)	(10.296)	(12.092)
	310.546	306.672	1.003.624	816.240
Serviços e materiais adquiridos de terceiros				
Custos dos aluguéis e serviços prestados	(38.943)	(35.130)	(103.215)	(78.762)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(27.922)	(22.849)	(119.093)	(39.240)
	(66.865)	(57.979)	(222.308)	(118.002)
Valor adicionado bruto	243.681	248.693	781.316	698.238
Depreciações e amortizações	(47.415)	(38.644)	(128.022)	(109.641)
Valor adicionado líquido	196.266	210.049	653.294	588.597
Valor adicionado recebido em transferência				
Equivalência patrimonial	285.321	230.426	1.189	1.124
Receitas financeiras	39.708	36.918	58.290	49.522
	325.029	267.344	59.479	50.646
Valor adicionado a distribuir	521.295	477.393	712.773	639.243
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal:				
Remuneração direta	39.742	35.402	52.723	49.659
Benefícios	14.084	16.800	18.281	19.990
FGTS	4.360	4.541	5.565	5.681
	58.186	56.743	76.569	75.330
Governo:				
Federais	37.886	40.765	140.310	117.240
Estaduais	-	-	5.978	5.001
Municipais	3.068	3.304	12.860	12.267
	40.954	44.069	159.148	134.508
Remuneração de capitais de terceiros:				
Juros	93.953	93.437	137.237	137.587
Aluguéis	254	6.020	732	4.459
Outros	17.819	20.760	24.786	27.033
	112.026	120.217	162.755	169.079
Acionistas:				
Juros sobre o capital próprio e dividendos	73.655	60.887	73.655	60.887
Lucros retidos	236.474	195.477	236.474	195.477
Participação de acionistas não controladores	-	-	4.172	3.962
	310.129	256.364	314.301	260.326
Total	521.295	477.393	712.773	639.243

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

1 Contexto operacional

a. Objeto social

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e suas subsidiárias (“Iguatemi”, “Companhia” ou “Grupo”) com sede na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, na cidade de São Paulo - SP, tem por objeto social a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto, a compra e venda de imóveis, a exploração de estacionamentos rotativos, a intermediação na locação de espaços promocionais, a elaboração de estudos, projetos e planejamento em promoção e merchandising, o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social e a participação em outras companhias como sócia, cotista, acionista ou associada por qualquer outra forma permitida por lei. A Companhia negocia suas ações na B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão, sob a sigla “IGTA3”.

Os empreendimentos (“shopping centers”) são administrados conjuntamente com os seus sócios e são constituídos sob a forma de condomínio de edificação e consórcios. Suas operações são registradas pela Companhia, em seus livros contábeis, na proporção da sua participação.

Os resultados operacionais da Companhia estão sujeitos a tendências sazonais que afetam a indústria de shopping centers. Vendas de shopping centers geralmente aumentam em períodos sazonais, como nas semanas antes da páscoa (abril), dia das mães (maio), dia dos namorados (que no Brasil ocorre em junho), dia dos pais (que no Brasil ocorre em agosto), dia das crianças (que no Brasil ocorre em outubro) e natal (dezembro). Além disso, a grande maioria dos arrendatários dos shoppings da Companhia paga o aluguel duas vezes em dezembro sob seus respectivos contratos de locação.

b. Informações sobre os empreendimentos imobiliários

A Iguatemi e suas subsidiárias são detentoras de participação em determinados empreendimentos imobiliários, sendo na sua maioria shopping centers, localizados nas regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste do Brasil. A seguir os shoppings e torres comerciais em operação:

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

	Participação %			
	31.12.2019		31.12.2018	
	Direta	Indireta	Total	Total
Shopping Center Iguatemi São Paulo (“SCISP”)	46,21	12,37	58,58	58,58
Shopping Center JK Iguatemi (“JK Iguatemi”)	-	64,00	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Campinas (“SCIC”)	70,00	-	70,00	70,00
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre (“SCIPA”)	-	36,00	36,00	36,00
Shopping Center Iguatemi Brasília (“SCIBRA”)	64,00	-	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Alphaville (“SCIAAlpha”)	-	78,00	78,00	78,00
Market Place Shopping Center (“MPSC”)	-	100,00	100,00	100,00
Praia de Belas Shopping Center (“PBSC”)	37,55	-	37,55	37,55
Shopping Center Iguatemi Florianópolis (“SCIFLA”)	-	-	-	30,00
Shopping Center Galleria (“SCGA”)	-	100,00	100,00	100,00
Esplanada Shopping Center (“SCESP”)	-	38,21	38,21	38,21
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (“SCIRP”)	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi São José Rio Preto (“SCIRIOP”)	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi Esplanada (“SCIESP”)	-	65,71	65,71	65,71
Shopping Center Iguatemi São Carlos (“SCISC”)	50,00	-	50,00	50,00
Platinum Outlet Premium Novo Hamburgo (“IFONH”)	-	41,00	41,00	41,00
Ifashion Outlet Santa Catarina (“IFOSC”)	-	54,00	54,00	54,00
Shopping Center Iguatemi Caxias (“SCICX”)	-	-	-	8,40
Boulevard Campinas	77,00	-	77,00	77,00
Praia de Belas Prime Offices	43,78	-	43,78	43,78
Market Place Tower (“MPT”)	-	100,00	100,00	100,00
Shopping Patio Higienópolis	-	11,54	11,54	11,54

2 Políticas contábeis

2.1 Base de elaboração

Declaração de conformidade

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas na gestão da Companhia. As demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “Controladora” e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (International Financial Reporting Standards – IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto de demonstrações financeiras.

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas por meio do método indireto e estão apresentadas de acordo com o CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A Companhia classifica os dividendos recebidos, oriundos das operações das investidas e controladas nas atividades de investimento.

Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 18 de fevereiro de 2020.

2.2 Investimentos em controladas e controladas em conjunto (*joint venture*)

Segue quadro com as participações societárias do Grupo Iguatemi referente a 31 de dezembro de 2019 e 2018:

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

	Participação %			
	31.12.2019		31.12.2018	
	Direta	Indireta	Total	Total
Administradora Gaúcha de Shopping Centers S.A. ("AGSC") (a)	36,00	-	36,00	36,00
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. ("AEMP")	100,00	-	100,00	100,00
AEST - Administradora de Estacionamento Ltda. ("AEST")	100,00	-	100,00	100,00
Amuco Shopping Ltda. ("Amuco")	100,00	-	100,00	100,00
AZ Brasil Comércio Varejista Ltda. ("AZBR")	-	100,00	100,00	-
ATOW Administradora de Torres Ltda. ("ATOW")	100,00	-	100,00	100,00
CSC41 Participações Ltda. ("CS41")	85,25	14,75	100,00	100,00
CSC61 Participações Ltda. ("CS61")	100,00	-	100,00	100,00
CSC132 Comércio Varejista Ltda. ("POLO")	-	100,00	100,00	100,00
CSC142 Participações Ltda. ("OLSC")	-	100,00	100,00	100,00
DV Brasil Comércio Varejista Ltda. ("DV Brasil")	-	100,00	100,00	100,00
Fleury Alliegro Imóveis Ltda. ("FLEURY")	-	80,00	80,00	80,00
Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("OIGL")	100,00	-	100,00	100,00
Milan Comércio Varejista Ltda. ("MLA")	-	100,00	100,00	-
I-Art Produções Teatrais Ltda. ("IART")	100,00	-	100,00	100,00
IESTA Porto Alegre Estacionamentos Ltda. ("IESTAPA")	99,99	-	99,99	99,99
Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("IESTA")	100,00	-	100,00	100,00
Iguatemi Leasing Ltda. ("Iguatemi Leasing")	100,00	-	100,00	100,00
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda. ("OLNH")	100,00	-	100,00	100,00
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda. ("I-Retail")	100,00	-	100,00	100,00
Iguatemi 365 Ltda. ("I365")	100,00	-	100,00	-
JK Iguatemi Administração de Shopping Centers Ltda. ("JK ADM")	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (JKIG)	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("JKES")	64,00	-	64,00	64,00
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. ("Lasul")	100,00	-	100,00	100,00
Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("MPPart")	100,00	-	100,00	100,00
Market Place Torres Ltda. ("MPT")	100,00	-	100,00	100,00
Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("OING")	100,00	-	100,00	100,00
Odivelas SP Participações S.A. ("OSPP") (a)	-	52,00	52,00	52,00
Ork Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("ORKE")	-	100,00	100,00	100,00
Praia de Belas Deck Parking Ltda. ("PBES")	-	80,00	80,00	80,00
Riviera Comércio Varejista Ltda. ("VILE")	-	100,00	100,00	100,00
SCIALPHA Participações Ltda. ("SCIALPHA")	100,00	-	100,00	100,00
SCIRP Participações Ltda. ("SCRIP")	100,00	-	100,00	100,00
Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda. ("SCRB")	100,00	-	100,00	100,00
SISP Participações Ltda. ("SISP")	100,00	-	100,00	100,00
SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda. ("SJRP")	100,00	-	100,00	100,00
SPH 1 Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("SPH1")	100,00	-	100,00	100,00

a) As investidas controladas em conjunto AGSC e OSPP foram reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, considerando o controle compartilhado estabelecido através dos Acordos de Acionistas firmados entre as sociedades, em que nenhuma das partes, sozinha, determina as políticas financeiras e operacionais.

Consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2019. O controle é obtido quando o Grupo estiver exposto ou tiver direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida e tiver a capacidade de afetar esses retornos por meio do poder exercido em relação à investida. Especificamente, o Grupo controla uma investida se, e apenas se, tiver:

- Poder em relação a investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a atual capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida);
- Exposição ou direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida;
- A capacidade de usar seu poder em relação à investida para afetar os resultados.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Geralmente, há presunção de que uma maioria de direitos de voto resulta em controle. Para dar suporte a essa presunção e quando o Grupo tiver menos da maioria dos direitos de voto ou semelhantes de uma investida, o Grupo considera todos os fatos e circunstâncias pertinentes ao avaliar se tem poder em relação a uma investida, inclusive:

- O acordo contratual com outros detentores de voto da investida;
- Direitos originados de acordos contratuais;
- Os direitos de voto e os potenciais direitos de voto do Grupo.

O Grupo avalia se exerce controle ou não de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem que há mudanças em um ou mais dos três elementos de controle. A consolidação de uma controlada tem início quando o Grupo obtiver controle em relação à controlada e finaliza quando Grupo deixar de exercer o mencionado controle. Ativo, passivo e resultado de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o Grupo obtiver controle até a data em que o Grupo deixar de exercer o controle sobre a controlada.

O resultado e cada componente de outros resultados abrangentes são atribuídos aos acionistas controladores e aos não controladores do Grupo, mesmo se isso resultar em prejuízo aos acionistas não controladores. Quando necessário, são efetuados ajustes nas demonstrações financeiras das controladas para alinhar suas políticas contábeis com as políticas contábeis do Grupo. Todos os ativos e passivos, resultados, receitas, despesas e fluxos de caixa do mesmo grupo, relacionados com transações entre membros do Grupo, são totalmente eliminados na consolidação.

A variação na participação societária da controlada, sem perda de exercício de controle, é contabilizada como transação patrimonial. Se o Grupo perder o controle exercido sobre uma controlada, é dada baixa nos correspondentes ativos (inclusive ágio), passivos, participação de não controladores e demais componentes patrimoniais, ao passo que qualquer ganho ou perda resultante é contabilizado no resultado. Qualquer investimento retido é remensurado a valor justo.

2.3 Combinação de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas utilizando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, que é avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócio, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesa quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, o Grupo avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição, o que inclui a segregação, por parte da adquirida, de derivativos embutidos existentes em contratos hospedeiros na adquirida.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será reconhecida a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou como um passivo deverão ser reconhecidas na demonstração do resultado.

Inicialmente, o ágio é mensurado como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, o ágio é mensurado pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, o ágio adquirido em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocado a cada uma das unidades geradoras de caixa do Grupo que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

Quando um ágio fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, o ágio associado à parcela alienada deve ser incluído no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. O ágio alienado nessas circunstâncias é apurado com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida.

2.4 Ágio

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio. Inicialmente, o ágio é mensurado como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado. Para fins de teste de redução no valor recuperável, o ágio é alocado para o investimento que se beneficia da sinergia da combinação. O ágio caracterizado como rentabilidade futura, resultado de uma combinação de negócios, não foi alocado para o investimento em função da sua característica, conforme nota explicativa nº 10 (i).

Ágio é submetido anualmente a teste de redução ao valor recuperável, ou com maior frequência quando houver indicação de que poderá apresentar redução ao valor recuperável. Se o valor recuperável for menor que o valor contábil, a perda por redução ao valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade, proporcionalmente ao valor contábil de cada um de seus ativos. Qualquer perda por redução ao valor recuperável de ágio é reconhecida diretamente no resultado do exercício. A perda por redução ao valor recuperável não é revertida em períodos subsequentes.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2.5 Reconhecimento de receita e apuração do resultado

O IFRS 15 (CPC 47) decorre dos princípios que a entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e como e quando ela é reconhecida, baseada em cinco passos: (1) identificação dos contratos com os clientes; (2) identificação das obrigações de desempenho previstas nos contratos; (3) determinação do preço da transação; (4) alocação do preço da transação à obrigação de desempenho previstas nos contratos e (5) reconhecimento da receita quando a obrigação de desempenho é atendida. A receita de contrato com cliente é reconhecida quando o controle dos bens ou serviços é transferido para o cliente por um valor que reflita a contraprestação à qual o Grupo espera ter direito em troca destes bens ou serviços. As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência. A receita de aluguéis é reconhecida com base na fruição dos contratos e a receita de serviços são apropriadas ao resultado quando o controle dos serviços é transferido ao cliente. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos. As receitas de cessões de direitos a lojistas negociadas antes da inauguração do empreendimento, são diferidas e apropriadas ao resultado de acordo com a fruição do primeiro contrato de aluguel. Já as operações realizadas após a data de inauguração do empreendimento, são registradas no momento em que ocorrem. A receita na alienação de imóveis é reconhecida por competência e classificada como outras receitas e despesas operacionais, por não se tratar de resultados recorrentes.

Arrendamentos mercantis

Arrendamentos mercantis para os quais o Grupo não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo são classificados como arrendamentos mercantis operacionais. Custos diretos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos mercantis operacionais são adicionados ao valor contábil do ativo locado e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento com base semelhante à receita de aluguel. Aluguéis contingentes são reconhecidos como receita ao longo do tempo em que eles são auferidos.

Permutas financeiras

A Companhia adota a estratégia de negociar junto com incorporadoras parceiras, os terrenos ao redor de determinados shoppings, para o desenvolvimento de empreendimentos residenciais e comerciais, com o objetivo de alavancar futuramente as receitas do shopping, bem como a rentabilidade desses ativos. As negociações preveem as celebrações de contratos com características de permutas financeiras, nas quais certas obrigações de desempenho precisam ser atingidas.

Prestação de serviços

Refere-se as receitas advindas da cobrança das taxas de administração de condomínio dos shoppings centers.

Estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos dos shopping centers. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência, conforme utilização do espaço do estacionamento pelo cliente, de acordo com tabela de preços por carga horária, sendo cobrado sobre o período utilizado.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Receita diferida

Os recursos recebidos pela cessão de direitos (cessão de estrutura técnica dos shoppings) são contabilizados como receitas a apropriar, líquidas dos impostos e das contribuições incidentes considerando a forma de tributação a que a empresa detentora dos créditos está submetida, e serão reconhecidos linearmente ao resultado, com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir da data da inauguração dos respectivos empreendimentos.

As receitas auferidas são apresentadas em uma base líquida e reconhecidas ao resultado quando for provável que os benefícios econômicos fluíam para a Companhia e os seus valores puderam ser confiavelmente mensurados.

2.6 Instrumentos financeiros

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

a) Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático, a Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixas que sejam “exclusivamente pagamentos de principal e juros” sobre o principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento. Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos de principal e de juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócio adotado.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ele gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos. Ativos financeiros classificados e mensurados ao custo amortizado são mantidos em plano de negócio com o objetivo de manter ativos financeiros de modo a obter fluxos de caixa contratuais enquanto ativos financeiros classificados e mensurados ao valor justo em contrapartida a outros resultados abrangentes são mantidos em modelo de negócio com o objetivo de obter fluxos de caixa contratuais e também com o objetivo de venda.

As compras ou vendas de ativos financeiros que exigem a entrega de ativos dentro de um prazo estabelecido por regulamento ou convenção no mercado (negociações regulares) são reconhecidas na data da negociação, ou seja, a data em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- i) Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida);
- ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados (instrumentos de dívida);
- iii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais); e
- iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (instrumentos de dívida)

Para os instrumentos de dívida ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, quando existentes, a receita de juros, a reavaliação cambial e as perdas ou reversões de redução ao valor recuperável são reconhecidas na demonstração do resultado e calculadas da mesma maneira que para os ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado. As alterações restantes no valor justo são reconhecidas em outros resultados abrangentes. No momento do desreconhecimento, a mudança acumulada do valor justo reconhecida em outros resultados abrangentes é reclassificada para resultado.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- i) Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- ii) A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia avalia a redução ao valor recuperável de seus ativos financeiros conforme o modelo proposto pelo CPC 48 / IFRS 9 de perda esperada de crédito. A mensuração se aplica aos ativos classificados como custo amortizado e valor justo por meio de outros resultados abrangentes e se baseia na percepção de aumento de risco de crédito desde o reconhecimento inicial do ativo, na qual a provisão é feita conforme a perda esperada para os próximos 12 meses ou perdas esperadas para a vida inteira do ativo. Para a carteira de recebíveis, por não possuírem um componente significativo de financiamento, a Companhia aplica a abordagem simplificada permitida como expediente prático pelo CPC 48/ IFRS 9, em que as perdas esperadas são reconhecidas pela vida inteira, a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis. Maiores detalhes da mensuração da perda esperada de crédito são apresentadas na nota explicativa nº 5.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

b) Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, passivos financeiros ao custo amortizado ou como derivativos designados como instrumentos de hedge em um hedge efetivo, conforme apropriado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- i) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e
- ii) Passivos financeiros ao custo amortizado.

A mensuração de passivos financeiros depende de sua classificação, conforme descrito abaixo:

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Quando existentes, passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem incorridos para fins de recompra no curto prazo.

Ganhos ou perdas em passivos para negociação, são reconhecidos na demonstração do resultado.

Os passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado são designados na data inicial de reconhecimento, e somente se os critérios do CPC 48 forem atendidos.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Passivos financeiros ao custo amortizado (empréstimos e financiamentos e debêntures)

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos e debêntures sujeitos a juros são mensuradas subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. Quando existente, a diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

c) Apresentação líquida dos instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

A Companhia avaliou a classificação dos seus instrumentos financeiros, sendo sua apresentação demonstrada na nota 15.2.

2.7 Mensuração do valor justo

O Grupo mensura instrumentos financeiros, como, por exemplo, derivativos e para fins de divulgação, as propriedades para investimento a valor justo em cada data de fechamento do balanço patrimonial. Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração. A mensuração do valor justo é baseada na presunção de que a transação para vender o ativo ou transferir o passivo ocorrerá:

- No mercado principal para o ativo ou passivo, ou
- Na ausência de um mercado principal, no mercado mais vantajoso para o ativo ou o passivo. O mercado principal ou mais vantajoso deve ser acessível pelo Grupo.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

O valor justo de um ativo ou passivo é mensurado com base nas premissas que os participantes do mercado utilizariam ao definir o preço de um ativo ou passivo, presumindo que os participantes do mercado atuam em seu melhor interesse econômico. A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro leva em consideração a capacidade de um participante do mercado gerar benefícios econômicos por meio da utilização ideal do ativo ou vendendo-o a outro participante do mercado que também utilizaria o ativo de forma ideal. O Grupo utiliza técnicas de avaliação adequadas nas circunstâncias e para as quais haja dados suficientes para mensuração do valor justo, maximizando o uso de informações disponíveis pertinentes e minimizando o uso de informações não disponíveis.

Todos os ativos e passivos para os quais o valor justo seja mensurado ou divulgado nas demonstrações financeiras são categorizados dentro da hierarquia de valor justo descrita abaixo, com base na informação de nível mais baixo que seja significativa à mensuração do valor justo como um todo:

- Nível 1 - Preços de mercado cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;
- Nível 2 - Técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável;
- Nível 3 - Técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo não esteja disponível.

Para ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras a valor justo de forma recorrente, o Grupo determina se ocorreram transferências entre níveis da hierarquia, reavaliando a categorização (com base na informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo como um todo) ao final de cada período de divulgação. O Grupo determinou as políticas e procedimentos para mensuração do valor justo das propriedades para investimento, o qual foi elaborado internamente com base no conhecimento, informações de desempenho do mercado e expertise no segmento de Shopping centers. Para fins de divulgações do valor justo, o Grupo determinou classes de ativos e passivos com base na natureza, características e riscos do ativo ou passivo e o nível da hierarquia do valor justo, conforme acima explicado. As correspondentes divulgações a valor justo de instrumentos financeiros e ativos não financeiros mensurados a valor justo ou no momento da divulgação dos valores justos são resumidas nas respectivas notas.

2.8 Classificação corrente versus não corrente

O Grupo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante / não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- for mantido principalmente para negociação;
- se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou
- caixa ou equivalentes de caixa, a menos que haja restrições quando à sua troca ou seja utilizado para liquidar um passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando:

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

- for mantido principalmente para negociação;
- se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou
- não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

O Grupo classifica todos os demais passivos no não circulante. Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

2.9 Caixa, equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. O Grupo considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.10 Estoques

Os estoques são apresentados pelo menor valor entre o valor de custo e o valor líquido realizável. Os custos dos estoques são determinados pelo método do custo médio de aquisições. O valor líquido realizável corresponde ao preço de venda estimado dos estoques, deduzido de todos os custos necessários para realizar a venda.

2.11 Investimentos

Os investimentos são avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais. Os investimentos em sociedades em que a Administração tenha influência significativa, ou nas quais participe com 20% ou mais do capital votante, ou que façam parte do mesmo grupo que estejam sob controle comum, também são avaliados pelo método de equivalência patrimonial (vide nota explicativa nº 7).

Investimentos em empresas controladas em conjunto (“joint ventures”)

Uma “joint venture” é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “joint venture” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

Os investimentos em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial, desde a data em que o controle compartilhado foi adquirido, e não são consolidados.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2.12 Propriedades para investimento

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear e incluindo custos da transação. O valor contábil inclui os custos de empréstimos, custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos; excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são mantidas a valor de custo, mas tendo divulgado o respectivo valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

2.13 Imobilizado

Demonstrado ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, com base nas taxas divulgadas na nota explicativa nº 9.

2.14 Intangível

Os ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados e são submetidos a teste anual de perda de seu valor recuperável. Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados de acordo com sua vida econômica estimada e, quando são identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, são também submetidos a teste de “impairment” para análise do seu valor recuperável (nota explicativa nº 10). A recuperação do saldo contábil é testada anualmente, ou em decorrência de eventos ou circunstâncias que representem indicadores de perda de valor. Para fins do teste de recuperação, os ágios são alocados à unidade geradora de caixa da forma como são monitorados pela Administração. O valor recuperável é determinado com base em modelos econômicos de avaliação, que incluem o fluxo de caixa futuro descontado e a análise de dados de mercado comparáveis.

2.15 Impostos

A provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e fiscais. Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido, o qual a base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, 8% sobre venda de mercadoria (12% para contribuição social) e de 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, por esse motivo, essas empresas consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias, nem estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2.16 Patrimônio líquido

a) Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos mínimos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas suas demonstrações no fim do exercício, com base no seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em Assembleia Geral.

b) Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média mensal das ações em circulação no respectivo período. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41/IAS 33.

c) Ações ordinárias

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

d) Ações em tesouraria

Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações de tesouraria) são reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios do Grupo. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em outras reservas de capital.

2.17 Provisões

a) Geral

Provisões são reconhecidas quando o Grupo tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando o Grupo espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso. Se o efeito do valor temporal do dinheiro for significativo, as provisões são descontadas utilizando uma taxa corrente antes dos impostos que reflete, quando adequado, os riscos específicos ao passivo. Quando for adotado desconto, o aumento na provisão devido à passagem do tempo é reconhecido como custo de financiamento.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

b) Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

O Grupo é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. Para os riscos trabalhistas, as provisões levam em consideração a opinião e os valores informados pelos assessores jurídicos, de acordo com percentual definido pela Administração através do histórico de liquidação de processos de mesma natureza ocorridos nos últimos 12 meses. A avaliação da probabilidade de perda também inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os riscos classificados como perdas possíveis não são reconhecidas contabilmente, sendo apenas divulgados, e os classificados como remotos não requerem provisão nem divulgação.

2.18 Transações que envolvem pagamento em ações

A Companhia oferece a seus empregados planos de remuneração com base em ações, liquidados em ações, segundo os quais a Companhia recebe os serviços como contraprestação das opções de compra de ações. O valor das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido, período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data do balanço, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido.

2.19 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da administração, o Grupo concluiu que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários circulantes é irrelevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto e, dessa forma, não registrou nenhum ajuste.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2.20 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e tendo o valor contábil líquido excedido o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda. Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos tributos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor justo líquido das despesas de venda é determinado, sempre que possível, com base em transações recentes de mercado entre partes conhecedoras e interessadas com ativos semelhantes. Na ausência de transações observáveis neste sentido, uma metodologia de avaliação apropriada é utilizada. Os cálculos dispostos neste modelo são corroborados por indicadores disponíveis de valor justo, como preços cotados para entidades listadas, entre outros indicadores disponíveis. O Grupo baseia sua avaliação de redução ao valor recuperável com base nas previsões e nestes orçamentos financeiros detalhados, os quais são elaborados separadamente pela administração para cada unidade geradora de caixa às quais os ativos estejam alocados. As projeções baseadas nestas previsões e orçamentos geralmente abrangem o período de cinco anos. Uma taxa média de crescimento de longo prazo é calculada e aplicada aos fluxos de caixa futuros após o quinto ano. A perda por desvalorização do ativo é reconhecida no resultado de forma consistente com a função do ativo sujeito à perda. Para ativos que não sejam ágio, é efetuada uma avaliação em cada data de reporte para determinar se existe um indicativo de que as perdas por redução ao valor recuperável reconhecidas anteriormente já não existem ou diminuiram. Se tal indicativo existir, o Grupo estima o valor recuperável do ativo ou da unidade geradora de caixa. Uma perda por redução ao valor recuperável de um ativo previamente reconhecida é revertida apenas se tiver havido mudança nas estimativas utilizadas para determinar o valor recuperável do ativo desde a última perda por desvalorização que foi reconhecida. A reversão é limitada para que o valor contábil do ativo não o valor contábil que teria sido determinado (líquido de depreciação, amortização ou exaustão), caso nenhuma perda por desvalorização tivesse sido reconhecida para o ativo em anos anteriores. Esta reversão é reconhecida no resultado. O teste de redução ao valor recuperável do ágio é feito anualmente em 31 de dezembro ou quando as circunstâncias indicarem que o valor contábil tenha se deteriorado. A perda por desvalorização é reconhecida para uma unidade geradora de caixa ao qual o ágio esteja relacionado. Quando o valor recuperável da unidade é inferior ao valor contábil da unidade, a perda é reconhecida e alocada para reduzir o valor contábil dos ativos da unidade na seguinte ordem: (a) reduzindo o valor contábil do ágio alocado à unidade geradora de caixa; e (b) a seguir, aos outros ativos da unidade proporcionalmente ao valor contábil de cada ativo. Ativos intangíveis com vida útil indefinida são testados em relação à perda por redução ao valor recuperável anualmente em 31 de dezembro, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa, conforme o caso ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2.21 Conversão de moeda estrangeira

Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras de cada investida incluída na consolidação são preparadas usando-se a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que ela opera) de cada investida. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas subsidiárias, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As demonstrações financeiras consolidadas são apresentadas em reais, que é a moeda funcional e de apresentação da controladora e todas a suas subsidiárias.

Moeda estrangeira

Na elaboração das demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) da Companhia, as transações em moeda estrangeira são registradas de acordo com as taxas de câmbio vigentes na data de cada transação. No final de cada exercício contábil, os itens monetários em moeda estrangeira são convertidos pelas taxas vigentes. As variações cambiais sobre itens monetários são reconhecidas no resultado do exercício em que ocorrerem.

2.22 Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações emitidas e não vigentes

Em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor os seguintes pronunciamentos e interpretações:

(i). *IFRS 16 / CPC 06 (R2) - Operações de Arrendamento Mercantil.*

A IFRS 16 introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor.

A IFRS 16 substituiu as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A Administração revisou todos os contratos de arrendamento e concluiu que a maior parte refere-se a arrendamentos de curto prazo, de baixo valor e ainda arrendamentos nos quais não controlam o ativo e nem direcionam o uso. Estes arrendamentos continuaram sendo reconhecidos linearmente como despesas no resultado do exercício. Com relação aos demais arrendamentos, sujeitos ao escopo da nova norma, a Companhia reconheceu ativos de direito de uso e passivos de arrendamento, conforme nota explicativa nº 9 item (i).

Os valores correspondentes aos impactos gerados no balanço patrimonial da controladora e do consolidado em 1º de janeiro de 2019 estão apresentados, conforme quadro abaixo:

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Item do balanço patrimonial	Controladora			Consolidado		
	Saldo em 01.01.2019	Ajuste	Saldo em 01.01.2019 após o ajuste	Saldo em 01.01.2019	Ajuste	Saldo em 01.01.2019 após o ajuste
Ativo						
Não circulante						
Imóvel de direito de uso	(a)	-	13.652	-	13.652	13.652
Passivo e patrimônio líquido						
Circulante						
Débitos com partes relacionadas	(a)	-	(3.485)	-	(3.485)	3.485
Não circulante						
Débitos com partes relacionadas	(a)	-	(10.167)	-	(10.167)	10.167

- (a) Os valores registrados nas rubricas de imóvel de direito de uso e passivo de débitos com controladas, refere-se a um contrato de arrendamento do escritório corporativo, com o Shopping Iguatemi São Paulo em função da adoção do IFRS16/CPC06 R2.

(ii). *ICPC 22 / IFRIC 23 Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro*

A interpretação ICPC 22 esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32 quando há incerteza sobre os tratamentos de tributo sobre o lucro. A Administração da Companhia deve reconhecer e mensurar seu tributo corrente ou diferido ativo ou passivo, aplicando os requisitos do CPC 32 com base em lucro tributável (prejuízo fiscal), bases fiscais, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais determinados, aplicando esta Interpretação. A interpretação foi aprovada em 21 de dezembro de 2018 e entrou em vigência em 1º de janeiro de 2019.

Na avaliação da Administração da Companhia, não há impactos significativos em decorrência da interpretação, uma vez que todos os procedimentos adotados para a apuração e recolhimento de tributos sobre o lucro estão amparados na legislação e precedentes de Tribunais Administrativos e Judiciais.

3 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Estimativas e premissas

Na elaboração demonstrações financeiras, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações financeiras da Companhia e de suas subsidiárias incluem, portanto, estimativas referentes à seleção da vida útil dos bens do ativo imobilizado e das propriedades para investimento, às provisões necessárias para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis, às determinações de provisões para imposto de renda e contribuição social, provisão para crédito de liquidação duvidosa, valor justo das propriedades para investimento para fins de divulgação e a outras similares. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes. No processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo, a administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas.

Mensuração a valor justo de propriedades para investimento para fins de determinação do valor recuperável e divulgação

Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no IFRS 13 para avaliações de nível 3. Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento para fins de determinação do valor recuperável e de divulgação, o Grupo considerou a metodologia de fluxos de caixa descontados a valor presente. Por essa metodologia é projetado à receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e projeção, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas. Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram consideradas perdas de receita por inadimplência. Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzida do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro. As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento estão detalhadas na Nota Explicativa nº 8.

Realização de créditos diferidos de imposto de renda e contribuição social

Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social não utilizados, bem como diferenças temporárias, na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos e diferenças temporárias. Julgamento significativo da Administração é requerido para determinar o valor do imposto diferido ativo que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras. Esses prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social se referem à Companhia e não prescrevem. Contudo, sua compensação fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal. Para mais detalhes sobre impostos diferidos, vide Nota Explicativa nº 16.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Valor justo dos instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

4 Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
(a) Caixa e Equivalentes de Caixa				
Caixa e bancos	17.864	7.331	46.924	24.199
Total	<u>17.864</u>	<u>7.331</u>	<u>46.924</u>	<u>24.199</u>
(b) Aplicações Financeiras				
Aplicações financeiras (i)	521.129	446.662	922.660	628.172
Fundo de investimento (ii)	20.405	-	20.405	-
Aplicações financeiras compromissadas (iii)	32.571	30.932	32.571	30.932
Total	<u>574.105</u>	<u>477.594</u>	<u>975.636</u>	<u>659.104</u>
Circulante	538.993	453.993	969.584	652.371
Não circulante	52.976	30.932	52.976	30.932

- (i) É representado por fundo de investimento de renda fixa não exclusivo, com liquidez diária e rendimentos acumulados de 5,88% até 31 de dezembro de 2019 (6,37% - 2018). A administração efetua a gestão de caixa da Companhia por meio de fundos de investimentos não exclusivos, com expectativa de utilização dos recursos para o desenvolvimento dos projetos previstos.
- (ii) Refere-se a aplicação em um fundo de investimento internacional de longo prazo.
- (iii) As aplicações financeiras compromissadas da instituição financeira Itaú Unibanco S/A, estão classificadas como títulos mantidos até o vencimento em função de sua característica, tem por objetivo a garantia de um empréstimo na modalidade de Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) com vencimentos em 19 de junho de 2023 e 17 de setembro de 2025.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

5 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Aluguéis e revenda de pontos comerciais a receber	72.618	72.313	177.718	182.907
Coparticipação a receber (i)	1.281	1.872	6.280	7.859
Outras (ii)	1.278	3.109	52.506	33.255
	<u>75.177</u>	<u>77.294</u>	<u>236.504</u>	<u>224.021</u>
Provisão para créditos com perda esperada	(20.446)	(21.776)	(54.637)	(61.628)
	<u>54.731</u>	<u>55.518</u>	<u>181.867</u>	<u>162.393</u>
Circulante	44.467	47.298	133.216	134.895
Não circulante	10.264	8.220	48.651	27.498

- (i) Representa substancialmente saldos a receber pelo direito de uso do espaço imobiliário. As coparticipações são faturadas de acordo com contratos e reconhecidas no resultado em função do prazo do aluguel contratado, conforme nota explicativa nº 2.5.
- (ii) Representadas substancialmente por vendas de terrenos para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários por parte dos incorporadores compradores. Os recebimentos ocorrerão por meio das transferências de recursos financeiros relacionadas as unidades vendidas (“operação de permuta financeira”), conforme previsto em contrato. Anualmente, a Companhia remensura subsequentemente este ativo financeiro a valor justo, o qual está suportado pelos estudos de viabilidade dos empreendimentos lançados, ou a serem lançados nas suas respectivas regiões. Adicionalmente, destacamos que esses ativos financeiros são mensalmente atualizados com base nos índices INCC/FGV e/ou IGP-M/FGV. Os referidos terrenos representam a garantia do saldo a receber.

A composição por idade de vencimento dos valores a receber é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
A vencer de 721 a 1440 dias	3.659	3.191	17.631	11.281
A vencer de 361 a 720 dias	6.605	5.029	31.020	16.217
A vencer até 360 dias	44.613	46.887	134.008	131.600
Vencidas até 30 dias	1.407	1.680	4.173	5.117
Vencidas de 31 a 60 dias	842	491	2.227	2.706
Vencidas de 61 a 90 dias	335	228	805	1.008
Vencidas de 91 a 120 dias	549	694	1.392	1.943
Vencidas de 121 a 360 dias	3.641	4.330	8.832	11.890
Vencidas há mais de 360 dias	13.526	14.764	36.416	42.259
	<u>75.177</u>	<u>77.294</u>	<u>236.504</u>	<u>224.021</u>

A Companhia e suas controladas adotaram o cálculo da perda esperada do contas a receber com base na elaboração de uma “matriz de provisão”, levando em conta dados históricos de inadimplência que definiram um percentual de provisionamento para cada faixa de vencimento da carteira de recebíveis. A Companhia revisa trimestralmente o estudo sobre a previsão de perda. A provisão das perdas de créditos esperadas é constituída com base nos títulos vencidos e a vencer conforme quadro acima. O aging list reflete a data original de cada título, não havendo alteração das datas originais dos títulos vencidos, que foram renegociados.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

O saldo da rubrica “Contas a receber” foi classificado na categoria de ativos financeiros “custo amortizado”.

A movimentação da provisão das perdas de créditos esperadas é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Saldo inicial	(21.776)	(18.375)	(61.628)	(51.054)
Constituição/reversão de provisão das perdas de créditos esperadas	(4.089)	(3.961)	(10.296)	(12.092)
Baixa de créditos incobráveis (i)	5.419	560	17.287	1.518
Saldo final	<u>(20.446)</u>	<u>(21.776)</u>	<u>(54.637)</u>	<u>(61.628)</u>

- (i) Baixa referente a não expectativa de recuperação destes créditos (write-off), conforme política de cobrança da Companhia.

Para determinar a recuperação do contas a receber, a Companhia e suas controladas consideram qualquer mudança na qualidade de crédito do cliente da data em que o crédito foi inicialmente concedido até a data de encerramento do exercício.

Abaixo o detalhamento do percentual da provisão das perdas esperadas:

	%	
	31.12.2019	31.12.2018
A vencer	3,78%	3,73%
Vencidas até 30 dias	28,51%	29,14%
Vencidas de 31 a 60 dias	33,88%	33,32%
Vencidas de 61 a 90 dias	39,15%	37,80%
Vencidas de 91 a 120 dias	43,25%	43,23%
Vencidas de 121 a 360 dias	93,08%	93,18%
Vencidas há mais de 360 dias	100,00%	100,00%

A composição por idade de vencimento dos valores incluídos na provisão das perdas esperadas é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
A vencer	(2.619)	(1.467)	(7.880)	(5.414)
Vencidas até 30 dias	(354)	(404)	(660)	(937)
Vencidas de 31 a 60 dias	(335)	(273)	(667)	(811)
Vencidas de 61 a 90 dias	(190)	(111)	(324)	(310)
Vencidas de 91 a 120 dias	(320)	(526)	(799)	(1.139)
Vencidas de 121 a 360 dias	(3.102)	(4.231)	(7.891)	(10.758)
Vencidas há mais de 360 dias	(13.526)	(14.764)	(36.416)	(42.259)
	<u>(20.446)</u>	<u>(21.776)</u>	<u>(54.637)</u>	<u>(61.628)</u>

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Arrendamentos

A Companhia arrenda espaços nos seus shoppings centers, com prazo de vigência entre 4 (quatro) a 5 (cinco) anos, com opção de renovação após este período. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas. Os valores são reajustados anualmente, de acordo com índices de mercado.

Os aluguéis mínimos futuros a faturar sobre os arrendamentos não canceláveis, considerando as lojas em operação em 31 de dezembro de 2019 e 2018, são apresentados conforme abaixo:

	<u>Consolidado</u> <u>31.12.2019</u>	<u>Consolidado</u> <u>31.12.2018</u>
Até um ano	470.858	405.430
Entre dois a cinco anos	1.276.160	949.898
Mais de cinco anos	124.842	28.334
	<u>1.871.860</u>	<u>1.383.662</u>

6 Informações sobre saldos e transações entre partes relacionadas

A Companhia realiza, no curso normal de seus negócios, operações com partes relacionadas representadas pelas empresas do Grupo Jereissati, que são realizadas a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições definidas pela Administração.

Saldos e transações com partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas em 31 de dezembro de 2019 e em 31 de dezembro de 2018 estão assim representados:

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

a. Saldos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Ativo circulante:				
Outras partes relacionadas:				
Stock option (vi)	-	1.008	-	1.008
Total do ativo circulante	-	1.008	-	1.008
Ativo não circulante:				
Créditos com partes relacionadas:				
Com controladas e controladas em conjunto:				
Praia Belas Deck Parking Ltda. (CDI + 1% a.a.)	-	5.678	-	-
Créditos com partes relacionadas:				
Com acionista controlador:				
Com outras partes relacionadas:				
Shopping Center Galleria (v)	-	-	4.624	4.428
Shopping Center Iguatemi São Paulo (iv)	3.441	3.091	3.441	3.091
Praia de Belas Shopping Center (iv)	396	584	396	584
Federação das Entidades Assistenciais Campinas (ii) (CDI + 1% a.a.)	31.077	38.400	31.077	38.400
Outras partes relacionadas (iii)	-	8.448	6.540	11.631
Total de créditos com partes relacionadas	34.914	56.201	46.078	58.134
Adiantamentos para futuro aumento de capital (i)				
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.	1.216	599	-	-
SPH 1 Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	302	-	-
SCIRP Participações Ltda.	154.000	86	-	-
SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda.	164	-	-	-
SISP Participações Ltda.	688	992	-	-
Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda.	908	-	-	-
SP74 Participações Ltda.	-	1.225	-	-
JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	579	207	-	-
CS41 Participações Ltda.	11.253	111	-	-
SCIALPHA Participações Ltda.	10	442	-	-
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda.	2.600	1.270	-	-
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda.	1	20.131	-	-
Amuco Shopping Ltda.	4.007	69	-	-
Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.396	1	-	-
Iguatemi 365 Ltda.	5.200	-	-	-
Total de adiantamentos para futuro aumento de capital	187.022	25.435	-	-
Total do ativo não circulante	221.936	81.636	46.078	58.134
Total de créditos com partes relacionadas	221.936	82.644	46.078	59.142

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Passivo circulante:

Débitos com partes relacionadas:

Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (vii)	2.372	-	2.372	-
Outras partes relacionadas (iii)	5.865	-	-	-
Total de débitos com partes relacionadas	8.237	-	2.372	-

Dividendos a pagar:

Acionistas controladores:

La Fonte Telecom S.A.	671	555	671	555
Jereissati Participações S.A.	39.028	32.262	39.028	32.262
Acionistas não controladores	33.957	28.070	33.957	28.070
Total de dividendos a pagar	73.656	60.887	73.656	60.887

Total do passivo circulante	81.893	60.887	76.028	60.887
-----------------------------	--------	--------	--------	--------

Passivo não circulante:

Débitos com partes relacionadas:

Com controladas:

Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (vii)	4.744	-	4.744	-
Total dos débitos com partes relacionadas	4.744	-	4.744	-

Total do passivo não circulante	4.744	-	4.744	-
---------------------------------	-------	---	-------	---

Total de débitos com partes relacionadas	86.637	60.887	80.772	60.887
--	--------	--------	--------	--------

- (i) Os “adiantamentos para futuro aumento de capital” não estão sujeitos a encargos financeiros. O saldo está registrado na rubrica “Créditos com Partes Relacionadas” no ativo não circulante e serão integralizados nas alterações de contrato social das Sociedades de Propósito Específico (SPE) em 2020.
- (ii) Refere-se a um mútuo com a FEAC - Federação das Entidades Assistenciais de Campinas, ao qual tem uma participação de 30% do Shopping Center Iguatemi Campinas, com a finalidade de financiamento para expansão do shopping, com liquidação prevista para 30 de abril de 2023.
- (iii) Refere-se substancialmente aos créditos junto aos diversos condomínios dos shoppings, oriundos dos processos de reembolso de diversos pagamentos, realizados pela Companhia.
- (iv) Os saldos de partes relacionadas entre o condomínio civil e o condomínio comercial referem-se aos reembolsos de despesas não honradas pelos locatários e foram aportados pelos empreendedores, conforme determinam as Leis nº 4.591/64 e nº 8.245/91.
- (v) Partes relacionadas entre o condomínio civil e o condomínio comercial do Shopping Center Galleria e será liquidado conforme indenização da seguradora.
- (vi) O montante refere-se a valores a receber decorrente do exercício do direito do plano de pagamento baseado em ações pelos diretores da Companhia.
- (vii) Valor a pagar referente um contrato de arrendamento do escritório corporativo, com o Shopping Iguatemi São Paulo e vencimento em 31 de dezembro de 2022, em função da adoção do IFRS16/CPC06 R2, conforme Nota Explicativa nº 2.22.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Transações

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Custo dos serviços prestados:				
Serviços prestados por controladas aos shopping centers:				
AEST - Administradora de estacionamento Ltda.(ii)	(4.330)	(4.657)	-	-
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. (ii)	(3.688)	(3.539)	-	-
SP74 - Iguatemi Leasing Ltda. (i)	(3.786)	(2.521)	-	-
SCRB - Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda. (iii)	(16.367)	(15.494)	-	-
	<u>(28.171)</u>	<u>(26.211)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Serviços prestados por acionista controlador:				
Jereissati Participações S.A. (iv)	<u>(1.560)</u>	<u>(1.820)</u>	<u>(1.560)</u>	<u>(1.820)</u>
Receitas financeiras:				
Mútuos com controladas:				
Praia Belas Deck Parking Ltda.	65	872	-	-
	<u>65</u>	<u>872</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Mútuos com partes relacionadas:				
Federação das Entidades Assistenciais de Campinas	2.015	2.596	2.015	2.596
Praia de Belas Shopping Center	-	47	-	47
	<u>2.015</u>	<u>2.643</u>	<u>2.015</u>	<u>2.643</u>
Despesas financeiras:				
Despesa com fiança com acionista controlador:				
Jereissati Participações S.A.	<u>(27)</u>	<u>(241)</u>	<u>(27)</u>	<u>(241)</u>

- (i). Referem-se a serviços prestados de corretagens por locação de lojas nos empreendimentos próprios.
- (ii). Referem-se a serviços de administração dos empreendimentos e estacionamentos.
- (iii). Referem-se a serviços de administração dos condomínios.
- (iv). Referem-se a serviços administrativos prestados pela controladora Jereissati Participações S.A., tais como consultoria financeira e fiscal.

A seguir, um resumo dos contratos celebrados entre a Companhia e as empresas relacionadas:

Contratos com a SP74 - Iguatemi Leasing

A Iguatemi Leasing possui diversos contratos de prestação de serviços celebrados com os shopping centers em que há participação e/ou administração da Companhia, visando à comercialização e intermediação de espaços promocionais e de lojas, em condições específicas pactuadas entre as partes.

Contratos com as administradoras AEST, AEMP e SCRIB

Estas empresas mantêm contratos de prestação de serviços de administração em diversos empreendimentos do Grupo, as quais foram praticadas em condições específicas pactuadas entre as partes.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Contratos de mútuo

A Companhia celebra empréstimos e financiamentos na qualidade de mutuante, com o objetivo de financiar o capital de giro de empresas relacionadas, e na qualidade de mutuária, com a finalidade de financiar seus empreendimentos. Os prazos e as condições dos contratos estão discriminados no quadro anterior.

Remuneração dos Administradores

A remuneração anual da Administração referente a benefícios de curto prazo, no montante de R\$ 20.923, foi aprovada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 18 de abril de 2019.

Os montantes referentes à remuneração do pessoal-chave da Administração sob responsabilidade da controladora estão apresentados a seguir, para os períodos de doze meses findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Benefícios de curto prazo (i)	20.398	20.272
Pagamento baseada em ações (ii)	<u>1.263</u>	<u>673</u>
	<u>21.661</u>	<u>20.945</u>

(i). Correspondem substancialmente a honorários de diretoria e participação no resultado incluindo bônus por desempenho.

(ii). Corresponde ao custo das opções aos administradores.

Garantia prestada às controladas

- (a) Em 04 de setembro de 2015, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., visando a garantia da operação de securitização dos créditos imobiliários decorrentes do compromisso de venda e compra dos imóveis que compõem o Shopping Center Galleria, firmado por suas controladas Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., junto à Securitizadora RB Capital Companhia de Securitização no valor de R\$ 210.000, com taxa de CDI + 0,15% a.a. e prazo de 120 meses, conforme nota explicativa nº 11 (d).
- (b) Em 28 de dezembro de 2015, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da CSC 142 Participações, visando a garantia da operação de securitização dos créditos imobiliários decorrentes do compromisso de venda e compra do imóvel localizado na cidade de Tijuca, sobre o qual será erguido um complexo comercial a ser desenvolvido sobre a totalidade do imóvel, junto à Securitizadora RB Capital Companhia de Securitização no valor de R\$ 105.000, com taxa de CDI + 1,30% a.a. e prazo de 228 meses, conforme nota explicativa nº 11 (e).

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

- (c) Em 31 de março de 2016, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da CSC41 Participações Ltda., visando a garantia da operação de securitização dos créditos imobiliários junto à Securitizadora RB Capital Companhia de Securitização no valor de R\$ 105.000, com taxa de CDI + 1,30% a.a. e prazo de 228 meses, conforme nota explicativa nº 11 (f).
- (d) Em 12 de julho de 2016, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da ORK Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., visando a garantia da operação de securitização dos créditos imobiliários junto à Securitizadora RB Capital Companhia de Securitização no valor de R\$ 275.000, com taxa final de CDI - 0,10% a.a. e prazo de 84 meses, conforme nota explicativa nº 11 (g).

7 Investimentos

Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Ágio por mais valia de ativos (a*)	80.297	81.545	3.495	3.495
Rentabilidade futura (a**)	88.169	88.169	-	-
Participações societárias (b)	2.612.700	2.573.553	10.607	10.070
Outros investimentos	15.809	15.647	16.124	15.961
	<u>2.796.975</u>	<u>2.758.914</u>	<u>30.226</u>	<u>29.526</u>

a. Composição do ágio por mais valia de ativo

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2019		31.12.2018	31.12.2019		31.12.2018
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido	Custo	Líquido
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A.	28.811	(2.866)	25.945	26.141	-	-
Ágio na aquisição da Solway Participações S.A.	30.058	(6.179)	23.879	24.295	-	-
Ágio na emissão de ações - JK Iguatemi	8.566	(391)	8.175	8.227	-	-
Ágio na aquisição da RAS Shopping Centers Ltda.	10.289	(2.057)	8.232	8.460	-	-
Ágio na aquisição da SPH I Iguatemi Emp. Imobiliários S.A.	15.637	(1.571)	14.066	14.422	-	-
Ágio na aquisição da Odivelas Participações S.A. (***)	-	-	-	-	3.495	3.495
	<u>93.361</u>	<u>(13.064)</u>	<u>80.297</u>	<u>81.545</u>	<u>3.495</u>	<u>3.495</u>

- (*) Os ágios gerados na aquisição de participações societárias, mas fundamentados na mais valia de ativos – shopping centers foram reclassificados para a rubrica de propriedades para investimentos nas demonstrações financeiras consolidadas, conforme nota explicativa nº 08.
- (**) Ágios gerados na aquisição de 100% de participação das subsidiárias Lasul e SISP e têm com fundamento a rentabilidade futura dos empreendimentos SCIPA e SCISP, respectivamente. Foi avaliado a expectativa de recuperação e não houve identificação de indicadores de *impairment*. Classificados como intangível no consolidado, conforme nota explicativa nº 10.
- (***) Ágio gerado na aquisição de fração adicional da Odivelas Participações S.A com vida útil indefinida.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Movimentações dos ágios por mais valia de ativo

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Saldo Inicial	81.545	82.793	3.495	-
Compra de participação	-	-	-	3.495
Amortizações	(1.248)	(1.248)	-	-
Saldo Final	<u>80.297</u>	<u>81.545</u>	<u>3.495</u>	<u>3.495</u>

b. Participações societárias

	Valor contábil do investimento		Resultado da equivalência patrimonial	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Participação em controladas	2.602.093	2.563.483	285.321	230.426
Participações em controladas em conjunto	10.607	10.070	1.189	1.124
	<u>2.612.700</u>	<u>2.573.553</u>	<u>286.510</u>	<u>231.550</u>

Movimentação das participações societárias

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Saldo inicial	2.573.553	2.247.714	10.070	5.585
Aumento de capital	92.742	326.235	-	1.810
Aquisição de participações	-	-	-	2.952
Equivalência patrimonial	285.321	230.426	1.189	1.124
Dividendos pagos	(338.916)	(230.822)	(652)	(1.401)
Saldo final	<u>2.612.700</u>	<u>2.573.553</u>	<u>10.607</u>	<u>10.070</u>

Informações financeiras de controladas com participações de não controladores e de controladas em conjunto (“Joint ventures”)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a Administração analisou as informações financeiras das controladas com participações de não controladores e das controladas em conjunto (“Joint ventures”) e concluiu que tais informações são imateriais para fins de divulgação. Contudo, como informação adicional segue principais saldos dos ativos, passivos e os resultados dos exercícios:

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

	Ativo		Capital social		Patrimônio líquido		Lucro (Prejuízo) líquido do período	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
AGSC	285	463	74	74	99	110	3.330	3.140
JKES	3.710	3.744	1	1	2.417	2.460	9.731	9.678
Outros	6.477	6.595	11.807	11.807	6.434	6.583	(149)	66

8 Propriedades para investimento

Ao custo

Descrição	Vida útil média remanescente em anos				
		Terrenos	Edificações, instalações e outros	Depreciação acumulada	Total
Controladora					
31.12.2019	31 a 60 (*)	140.009	1.357.426	(371.396)	1.126.039
31.12.2018	32 a 60 (*)	140.134	1.295.921	(336.486)	1.099.569
Consolidado antes do ágio					
31.12.2019	31 a 60 (*)	445.731	4.443.096	(878.020)	4.010.807
31.12.2018	32 a 60 (*)	463.588	4.343.229	(766.735)	4.040.082
Agios reclassificados (**)					
31.12.2019	40 a 60	34.785	58.576	(13.064)	80.297
31.12.2018	40 a 60	34.785	58.576	(11.816)	81.545
Total consolidado 2019		480.516	4.501.672	(891.084)	4.091.104
Total consolidado 2018		498.373	4.401.805	(778.551)	4.121.627

(*) A vida útil dos demais itens classificados como propriedades para investimento foram definidas com base em estudos elaborados por consultores imobiliários e são tempestivamente revisadas pela Administração, principalmente em casos de mudanças significativas nos shoppings que ocasione uma alteração na vida útil. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Administração não identificou nenhuma mudança significativa.

(**) Conforme mencionado na nota explicativa nº 7 (a*) refere-se à mais-valia do ativo, sendo apresentado como investimento na controladora, e, devido à sua origem, é apresentado no consolidado como propriedade para investimento. Os valores estão apresentados líquidos de amortização.

As rendas e os substanciais custos gerados pelas propriedades para investimentos, estão mencionadas respectivamente nas notas explicativas nº 20 e 21.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

A movimentação das propriedades para investimento é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Saldo inicial	1.099.569	1.099.403	4.121.627	4.068.145
Adições	68.499	31.838	138.196	158.181
Baixas	-	-	(1.759)	(2.162)
Transferência (i)	(7.114)	-	(54.426)	-
Depreciações	(34.915)	(31.672)	(112.534)	(102.537)
Saldo Final	<u>1.126.039</u>	<u>1.099.569</u>	<u>4.091.104</u>	<u>4.121.627</u>

- (i) Transferência referente a venda da participação total de 8,4% no shopping Iguatemi Caxias (“SCICX” ou “Shopping”) em 30 de julho de 2019 e da venda da participação total de 30% no shopping Iguatemi Florianópolis (“SCIFLA” ou “Shopping”) em 09 de outubro de 2019.

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

	31.12.2019	31.12.2018
	Shoppings em operação	Shoppings em operação
Valor Justo	13.996.008	11.872.809
Área bruta locável própria (mil m ²)	478	487

A Companhia adotou a metodologia de cálculo do valor justo, por meio do fluxo de caixa descontado - modelo Nominal (valor justo - nível III), o qual foi preparado por especialistas internos, considerando, qualificações físicas, premissas e estimativas ponderadas com informações do mercado imobiliário, bem como tendências macro econômicas. Não foram incluídos nos cálculos as potenciais expansões, as permutas de terrenos e os projetos não anunciados (mesmo os constantes do “guidance”).

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

	31.12.2019	31.12.2018
Taxa média de desconto real	6,1% a.a.	6,9% a.a.
Taxa de ocupação	95,7%	94,6%
Taxa de crescimento real na perpetuidade	2% a.a.	2% a.a.
Inflação anual na perpetuidade	3,7% a.a.	4,0% a.a.

Com base no valor justo das propriedades para investimento, a Administração concluiu que não há indicativo de desvalorização do ativo que requer a redução ao valor recuperável.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

9 Imobilizado

	Taxa anual de depreciação %	Controladora			
		31.12.2019		31.12.2018	
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Móveis e utensílios	10	6.876	(5.490)	1.386	1.831
Equipamentos de informática	33,33	10.562	(8.883)	1.679	1.061
Imóvel de direito de uso (i)	25	13.652	(3.413)	10.239	-
Outros	20	3.622	(2.849)	773	231
		34.712	(20.635)	14.077	3.123

	Taxa anual de depreciação %	Consolidado			
		31.12.2019		31.12.2018	
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Instalações, máquinas e equipamentos	10	16.521	(5.630)	10.891	6.781
Móveis e utensílios	10	12.974	(7.381)	5.593	5.809
Equipamentos de informática	33,33	12.908	(9.410)	3.498	1.322
Imóvel de direito de uso (i)	25	13.652	(3.413)	10.239	-
Outros	20	17.295	(11.330)	5.965	6.195
		73.350	(37.164)	36.186	20.107

A movimentação do imobilizado é como segue:

	Controladora						
	31.12.2018	Ajuste	01.01.2019				31.12.2019
	Custo Líquido	Custo Líquido	Custo Líquido	Adições	Baixas	Depreciações	Custo Líquido
Móveis e utensílios	1.831	-	1.831	33	-	(478)	1.386
Equipamentos de informática	1.061	-	1.061	1.236	-	(618)	1.679
Imóvel de direito de uso (i)	-	13.652	13.652	-	-	(3.413)	10.239
Outros	231	-	231	707	(2)	(163)	773
	3.123	13.652	16.775	1.976	(2)	(4.672)	14.077

	Consolidado						
	31.12.2018	Ajuste	01.01.2019				31.12.2019
	Custo Líquido	Custo Líquido	Custo Líquido	Adições	Baixas	Depreciações	Custo Líquido
Instalações, máquinas e equipamentos	6.781	-	6.781	6.624	-	(2.514)	10.891
Móveis e utensílios	5.809	-	5.809	574	-	(790)	5.593
Equipamentos de informática	1.322	-	1.322	2.934	-	(758)	3.498
Imóvel de direito de uso (i)	-	13.652	13.652	-	-	(3.413)	10.239
Outros	6.195	-	6.195	707	(2)	(935)	5.965
	20.107	13.652	33.759	10.839	(2)	(8.410)	36.186

- (i) Refere-se a um contrato de arrendamento do escritório corporativo, com o Shopping Iguatemi São Paulo em função da adoção do IFRS16/CPC06 R2, conforme nota explicativa nº 2.22.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Com base na avaliação da administração, não há indicativo de desvalorização do ativo que requer a redução ao valor recuperável.

10 Intangível

	Controladora			
	31.12.2019		31.12.2018	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Software em desenvolvimento (ii)	10.994	-	10.994	11.415
Outros (iii)	29.133	(21.141)	7.992	4.528
	<u>40.127</u>	<u>(21.141)</u>	<u>18.986</u>	<u>15.943</u>

	Consolidado			
	31.12.2019		31.12.2018	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio de rentabilidade futura (i)	88.169	-	88.169	88.169
Software em desenvolvimento (ii)	10.994	-	10.994	11.415
Outros (iii)	38.541	(22.063)	16.478	5.970
	<u>137.704</u>	<u>(22.063)</u>	<u>115.641</u>	<u>105.554</u>

- (i) Os ágios líquidos de amortizações nos montantes de R\$76.365 (SISP Participações S.A) e R\$11.804 (Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.) foram apurados pela Companhia ao longo do exercício de 2007, mediante as aquisições das participações societárias das respectivas empresas. Esses ágios estão economicamente fundamentos por meio da rentabilidade futura dos shoppings - Shopping Center Iguatemi Porto Alegre (Lasul) e Shopping Center Iguatemi São Paulo (SISP).
- (ii) Os módulos em desenvolvimento são agregados ao custo, e iniciam sua amortização a partir de sua conclusão.
- (iii) Refere-se a implantação e melhorias dos diversos sistemas de tecnologia, cuja amortização é realizada no prazo de três anos.

Segue a movimentação dos intangíveis:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Saldo Inicial	15.943	9.285	105.554	99.079
Adições	9.623	11.315	17.165	11.315
Amortizações	(6.580)	(4.657)	(7.078)	(4.840)
Saldo Final	<u>18.986</u>	<u>15.943</u>	<u>115.641</u>	<u>105.554</u>

Análise de recuperabilidade do ágio de rentabilidade futura

A unidade geradora de caixa (UGC) à qual o ágio por expectativa de rentabilidade futura (“goodwill”) tiver sido alocado deve ser testada para verificar a necessidade de redução ao valor recuperável (“impairment”). O teste é feito comparando o valor contábil da UGC (incluindo o goodwill), com o seu valor recuperável, e deve ser realizado no mínimo anualmente, ou sempre que houver indicação de que a UGC possa estar desvalorizada.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

O ágio, que corresponde a aproximadamente 1,56% do total de ativos consolidados da Companhia em 31 de dezembro de 2019 e 1,66% em 2018, é testado para fins de redução ao valor recuperável, considerando a UGC dos shoppings Iguatemi São Paulo e Iguatemi Porto Alegre.

A Companhia analisou o valor recuperável por meio do fluxo de caixa descontado - modelo nominal, o qual foi preparado por especialistas internos, considerando as qualificações físicas, premissas e estimativas ponderadas com informações do mercado imobiliário, bem como tendências macro econômicas.

As principais premissas que balizaram a estimativa de valor estão descritas a seguir:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Taxa média de desconto real	5,6% a.a.	6,4% a.a.
Taxa de ocupação	96,7%	95,7%
Taxa de crescimento real na perpetuidade	2% a.a.	2% a.a.
Inflação anual na perpetuidade	3,7% a.a.	4,0% a.a.

Com base na avaliação ao valor recuperável dos shoppings (mensurados por meio dos fluxos de caixa) frente ao valor de custo líquido, ágios de rentabilidade futura e ágios de mais valia alocados aos respectivos shoppings (quando aplicável), a Administração concluiu que não há necessidade de provisão para desvalorização do ativo.

11 Empréstimos e financiamentos

		Controladora		Consolidado	
		<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Operação swap	(a)	<u>63.148</u>	<u>55.165</u>	<u>63.148</u>	<u>55.165</u>
		<u>63.148</u>	<u>55.165</u>	<u>63.148</u>	<u>55.165</u>
Não circulante		63.148	55.165	63.148	55.165

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

	Controladora		Consolidado			
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018		
Banco Itaú 92,50% do CDI (*)	19 de julho de 2021	(a)	214.691	205.979	214.691	205.979
Banco Itaú TR + 6,0% a.a	10 de julho de 2031	(b)	78.063	76.083	78.063	76.083
Banco Itaú TR + 6,0% a.a	15 de dezembro de 2030	(c)	146.647	160.254	146.647	160.254
RB Capital CDI + 0,15% a.a	17 de setembro de 2025	(d)	-	-	202.549	205.022
RB Capital CDI + 1,30% a.a	15 de dezembro de 2034	(e)	-	-	100.481	101.870
RB Capital CDI + 1,30% a.a	19 de março de 2035	(f)	-	-	101.536	102.628
RB Capital CDI - 0,10% a.a	19 de junho de 2023	(g)	-	-	276.339	275.562
RB Capital 96% do CDI	18 de setembro de 2024	(h)	278.359	283.016	278.359	283.016
Apice 97,5% do CDI	27 de junho de 2023	(i)	250.649	249.298	250.649	249.298
Santander CDI +0,75% a.a	01 de junho de 2021	(j)	200.878	-	200.878	-
Instituições não financeiras IGP-DI			190	386	190	386
			<u>1.169.477</u>	<u>975.016</u>	<u>1.850.382</u>	<u>1.660.098</u>
Circulante			25.978	22.912	51.931	34.785
Não circulante			1.143.499	952.104	1.798.451	1.625.313

Composição da dívida por indexador

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
TR	224.710	236.337	224.710	236.337
CDI	944.577	738.292	1.625.482	1.423.374
IGP - DI	190	387	190	387
	<u>1.169.477</u>	<u>975.016</u>	<u>1.850.382</u>	<u>1.660.098</u>

Cronograma da dívida

O cronograma de desembolso de dívidas de longo prazo para com terceiros está programado dessa forma:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
2020	-	16.588	-	34.845
2021 a 2022	448.180	240.198	712.704	504.722
2023 a 2035	695.319	695.318	1.085.747	1.085.746
	<u>1.143.499</u>	<u>952.104</u>	<u>1.798.451</u>	<u>1.625.313</u>

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Saldo inicial	975.016	717.074	1.660.098	1.502.742
Captações	200.000	254.000	200.000	254.000
Pagamento principal e juros	(81.783)	(63.602)	(131.588)	(216.951)
Juros provisionados	71.495	63.641	114.658	113.940
Custos de captação	4.749	3.903	7.214	6.367
Saldo final	<u>1.169.477</u>	<u>975.016</u>	<u>1.850.382</u>	<u>1.660.098</u>

Descrição das principais características dos empréstimos e financiamentos:

- (a) Em 10 de julho de 2013, a Companhia emitiu cédula de crédito bancário (CCB) em favor do Banco Itaú BBA com o valor principal de R\$ 150.000, taxa de IPCA + 4% a.a. ("swapado" para 92,5% CDI), juros semestrais e amortização no 8º ano e custo total de captação no valor de R\$ 9.897. Com propósito específico de construção do Shopping Center Iguatemi Rio Preto. Como garantia a Companhia apresentou a fração ideal correspondente a 88% do Shopping de São Jose do Rio Preto. Já no dia 18 de julho de 2013, a Companhia celebrou contrato de operação de swap de fluxo de caixa com o Banco Itaú BBA S.A., com o objetivo de reduzir o risco de oscilação do indexador da dívida do CRI, desta forma, o contrato de swap prevê que a Companhia seja obrigado a pagar 92,5% do CDI (ponta passiva) e a receber 4% a.a. + IPCA (ponta ativa). Em 31 de dezembro de 2019, o saldo líquido do swap é de R\$ 151.543 (R\$ 150.814 em 2018) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- (b) Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Porto Alegre, a Companhia celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 11 de julho de 2014, no valor de R\$ 78.000, com taxa TR + 6,0, sendo liberado na sua totalidade com custo total de captação no valor de R\$ 1.571. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização ocorrerá no prazo de 144 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo é de R\$ 78.063 (R\$ 76.083 em 2018) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- (c) Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Campinas, a Companhia celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 11 de julho de 2014, no valor de R\$ 152.000, com taxa TR + 6,0, sendo liberado na sua totalidade. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização ocorrerá no prazo de 144 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo é de R\$ 146.647 (R\$ 160.254 em 2018) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- (d) Em 24 de setembro de 2015, a Companhia realizou uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$ 210.000 em nome da controlada Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., para capitalizar a Companhia. O Certificado de Recebíveis Imobiliários teve o fechamento de bookbuilding a taxa de CDI + 0,15% a.a. com carência de 48 meses e amortização em 72 meses a partir de outubro de 2019. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 100% (cem por cento) do Shopping Galleria. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo é de R\$ 202.549 (R\$ 205.022 em 2018) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

- (e) Em 28 de dezembro de 2015, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$ 105.000 e liberado em 31 de dezembro de 2015 o valor de R\$ 35.000 e 04 de janeiro de 2016 o valor de R\$ 70.000 em nome da controlada CSC 142 Participações Ltda., para construção do futuro outlet na cidade de Tijuca em Santa Catarina. O Certificado de Recebíveis Imobiliários foi distribuído a taxa de CDI + 1,30% a.a. e amortização em 228 meses. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 50% do Shopping Iguatemi JK. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo é de R\$ 100.481 (R\$ 101.870 em 2018) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- (f) Em 30 de junho de 2016, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$ 105.000 em nome da controlada CSC 41 Participações Ltda., para capitalizar a Companhia. O Certificado de Recebíveis Imobiliários foi distribuído a taxa de CDI + 1,30% a.a. e amortização em 228 meses. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 50% do Shopping Iguatemi JK. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo é de R\$ 101.536 (R\$ 102.628 em 2018) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- (g) Em 12 de julho de 2016, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$ 275.000 em nome da controlada Ork Empreendimento Imobiliários SPE Ltda., para capitalizar a Companhia. O Certificado de Recebíveis Imobiliários foi distribuído a taxa de CDI – 0,10% a.a. e amortização em 84 meses. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 78% do Shopping Iguatemi Alphaville. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo é de R\$ 276.339 (R\$ 275.562 em 2018) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- (h) Em 24 de julho de 2017, a Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração a emitir a quinta emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, em série única, a ser vinculada à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”). A operação foi concluída em 18 de setembro de 2017, no valor total de R\$ 279.635 e custo de captação total de R\$ 7.600, com remuneração limitada a 96% da variação acumulada da taxa DI e amortização em 84 meses. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo é de R\$ 278.359 (R\$ 283.016 em 2018) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- (i) Em 30 de abril de 2018, a Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração a realizar a sexta emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, em série única, a ser vinculada à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”). A operação foi concluída em 27 de junho de 2018, no valor total de R\$ 254.000, com remuneração de 97,5% do CDI e vencimento em 27 de junho de 2023. Esta operação possui uma cláusula de covenant não financeiro, que consiste no rebaixamento da classificação de risco (rating) em dois níveis (notches), pela Fitch Ratings ou seu equivalente pela Standard & Poor’s ou pela Moody’s, exceto quando tal rebaixamento for causado exclusivamente por alterações ou impactos na perspectiva de risco na classificação de risco (rating) referente ao crédito da República Federativa do Brasil (risco soberano). Em 31 de dezembro de 2019, o saldo é R\$ 250.649 na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- (j) Em 14 de Novembro de 2019, a Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração a emitir uma Nota Promissória. A operação foi concluída em 29 de Novembro de 2019, no valor de R\$ 200.000 com remuneração de CDI + 0,75% a.a., e amortização de 18 meses. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo é de R\$ 200.878 na controladora e no consolidado. Esta operação possui cláusula de *covenant* com o mesmo o nível de endividamento e alavancagem, relacionado na nota explicativa nº 12.

12 Debêntures

Os recursos obtidos pela Companhia com as ofertas são utilizados para financiar: (a) a expansão das operações dos shopping centers nos quais a Companhia é titular de participação; (b) a aquisição de maior participação; (c) a aquisição de participação em shopping centers de terceiros já existentes e em redes de menor porte; (d) a concepção, a incorporação e a administração de novos shopping centers; e (e) o refinanciamento de obrigações financeiras vencidas.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018
Debêntures 4º emissão	130.216	182.257
Debêntures 7º emissão	398.214	398.964
	<u>528.430</u>	<u>581.221</u>
Circulante	62.973	65.268
Não circulante	465.457	515.953

As debêntures não são conversíveis e foram objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme, nos termos do Contrato de Distribuição, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não existindo reservas antecipadas nem lotes mínimos ou máximos, tendo a Oferta sido efetivada de acordo com o resultado do procedimento de “bookbuilding”.

As debêntures foram registradas para negociação no mercado secundário por meio do Sistema Nacional de Debêntures e do BOVESPA FIX.

Quarta emissão

Em fevereiro de 2013, a Companhia realizou sua quarta emissão através de oferta pública via Instrução CVM 400. Foram alocadas 40.000 (quarenta mil) Debêntures na primeira série e 5.000 (cinco mil) Debêntures na segunda série nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações e com valor nominal unitário de R\$ 10, com vencimento final em 15 de fevereiro de 2020 para a primeira série e com vencimento final em 15 de fevereiro de 2021 para a segunda série, perfazendo o valor total de R\$ 450.000 com custo total de emissão no valor de R\$ 4.465.

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em dezembro de 2012.

O prazo de vencimento das Debêntures da Primeira Série será de 7 (sete) anos, contados da data de emissão, com carência de seis anos para a amortização do principal, que ocorrerá em duas parcelas anuais, iguais e sucessivas em 15 de fevereiro de 2019 e 15 de fevereiro de 2020. O prazo de vencimento das Debêntures da Segunda Série será de 8 (oito) anos, contados da data de emissão, para amortização integral na data de vencimento.

Em 02 de outubro de 2018 a Companhia adquiriu e cancelou 29.247 debêntures da Primeira Série da 4ª Emissão, restando em circulação 10.753 debêntures da Primeira Série e 5.000 debêntures da Segunda Série.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

As Debêntures da 1ª série não serão objeto de atualização ou correção monetária por qualquer índice. Sobre o saldo do valor nominal, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI acrescidas exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,82% ao ano, pagos semestralmente a partir da data de emissão.

As Debêntures da Segunda Série terão seu valor nominal unitário ou o saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, atualizado a partir da data de emissão, pela variação do índice nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) apurado pelo IBGE. Sobre o saldo do valor nominal das Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual de 4,31% a.a. (“Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série”) incidente sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme caso a partir da data de emissão ou da data de pagamento da remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme aplicável, calculado em regime de capitalização composta de forma pro rata temporis por dias úteis e pagos anualmente, conforme definido na Escritura de Emissão (“Remuneração das Debêntures da Segunda Série” e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, “Remuneração”), de acordo com fórmula descrita na Escritura de Emissão. O saldo dos juros provisionados em 31 de dezembro de 2019, é de R\$ 25.329 (não circulante – R\$ 22.604) e R\$ 25.471 (não circulante - R\$ 20.034) em 31 de dezembro de 2018.

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2019 totalizam R\$ 107 e R\$ 744 (não circulante - R\$ 106) em 31 de dezembro de 2018.

Sétima emissão

Em setembro de 2018, a Companhia realizou sua sétima emissão através de oferta pública via Instrução CVM 476. Foram alocadas 395.176 (trezentos e noventa e cinco mil, cento e setenta e seis) Debêntures, sendo alocadas: 100.000 (cem mil) Debêntures da primeira Série, 65.741 (sessenta e cinco mil, setecentas e quarenta uma) Debêntures da segunda Série e 229.435 (duzentos e vinte e nove mil, quatrocentos e trinta e cinco) Debêntures da terceira Série nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações e com valor nominal unitário de R\$ 1.000 (mil reais), com vencimento final em 20 de setembro de 2024 para todas as emissões.

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em agosto de 2018.

O prazo de vencimento das Debêntures será de 6 (seis) anos, contados da data de emissão, o Valor Nominal das Debêntures será integralmente amortizado em uma única parcela, na data de Vencimento das Debêntures para todas as emissões.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

As (i) Debêntures da 1ª série, incidirão juros remuneratórios correspondente à 107,50% da variação acumulada das Taxas DI Over, base 252 dias úteis, (ii) Debêntures da 2ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das Taxas DI Over, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ou spread de 0,82% ao ano, base 252 Dias Úteis e (iii) Debêntures da 3ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 109% da variação acumulada das Taxas DI Over, base 252 Dias Úteis, todos calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. O saldo dos juros provisionados é R\$ 5.954 em 31 de dezembro de 2019 e R\$ 7.297 em 31 de dezembro de 2018. As Debêntures da 2ª Série e as Debêntures da 3ª Série foram distribuídas apenas para titulares de debêntures objeto da 4ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária da Emissora, datada de 27 de dezembro de 2012 (Debêntures da 4ª Emissão).

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2019 totalizam R\$ 2.916 (não circulante 2.323) e R\$ 3.509 (não circulante 2.916) em 31 de dezembro de 2018.

Cláusulas contratuais - “Covenants”

Todas as debêntures possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis de endividamento e alavancagem, conforme abaixo:

Debêntures	Nível de alavancagem e endividamento
4ª Emissão	Dívida Líquida / EBITDA < 3,50 e EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00
7ª Emissão	Dívida Líquida / EBITDA < 3,50 e EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00

Essas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2019 e 2018 e não existem cláusulas de opção de repactuação.

A movimentação das debêntures, registradas no passivo circulante e não circulante, é como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018
Saldo inicial	581.221	636.543
Captações	-	395.176
Pagamento principal e juros	(88.513)	(488.995)
Custos de emissão	1.230	841
Juros provisionados	34.492	37.656
Saldo final	528.430	581.221

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

O cronograma de amortização do valor principal, classificados no passivo não circulante é como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018
2020 4º emissão	-	53.765
2021 4º emissão	50.000	50.000
2021 4º emissão Atualização monetária	22.604	20.034
2024 7º emissão	395.176	395.176
	<u>467.780</u>	<u>518.975</u>
Custos de emissão a apropriar	<u>(2.323)</u>	<u>(3.022)</u>
	<u>465.457</u>	<u>515.953</u>

Cálculo da taxa interna de retorno (TIR)

	Data	Valor nominal	Despesas com emissão	Valor líquido	Taxa de juros projetada	TIR
4º emissão	15/02/2013	403.497	(3.471)	400.026	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva a partir de 30/12/2018	10,88%
4º emissão	15/02/2013	50.663	(434)	50.229	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva a partir de 30/12/2018	10,10%
7º emissão	20/09/2018	231.591	(2.156)	229.435	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva a partir de 30/12/2018	6,15%
7º emissão	20/09/2018	66.359	(618)	65.741	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva a partir de 30/12/2018	6,50%
7º emissão	20/09/2018	100.940	(940)	100.000	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva a partir de 30/12/2018	6,07%

13 Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Imposto de renda a pagar	-	1.052	1.902	10.022
Contribuição social a pagar	-	387	4.485	3.802
PIS, Cofins e Fundo de Investimento Social - Finsocial	2.724	2.705	5.862	5.772
Impostos parcelados	-	1.021	-	1.012
Outros impostos e contribuições	1.951	1.493	8.968	5.351
	<u>4.675</u>	<u>6.658</u>	<u>21.217</u>	<u>25.959</u>
Circulante	4.675	6.658	17.561	24.983
Não circulante	-	-	3.656	976

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

14 Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A Companhia e suas subsidiárias vêm se defendendo, nas esferas judicial e administrativa, de processos de natureza fiscal, trabalhista e cível. Dessa forma, foi constituída provisão para perdas em valores considerados suficientes para cobrir prováveis desembolsos futuros.

a. Composição do saldo contábil

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Não circulante:				
Corella (i)	30.000	24.537	30.000	24.537
Trabalhistas	367	137	698	240
Outros (ii)	15	15	1.229	1.089
	<u>30.382</u>	<u>24.689</u>	<u>31.927</u>	<u>25.866</u>
Ativo registrado decorrente da possibilidade de recompra da participação da Corella (i)	(6.970)	(6.970)	(6.970)	(6.970)
	<u>23.412</u>	<u>17.719</u>	<u>24.957</u>	<u>18.896</u>

Resumo dos principais processos

Cíveis e fiscais

- (i) A Companhia é ré em ação ordinária que objetiva a aplicação de cláusula de recompra da participação do autor no Shopping Center Boulevard Iguatemi, equivalente a 3,58% desse empreendimento. A Companhia classifica a probabilidade de perda como provável e com base no andamento do processo e na opinião dos seus assessores externos, a Companhia efetuou um complemento o qual em 31 de dezembro de 2019 totaliza uma provisão de R\$ 30.000 (R\$ 24.537 em 2018). O processo aguarda julgamento na 2ª Instância da esfera judicial.
- (ii) Referem-se substancialmente a provisão dos processos de IPTU pela Prefeitura de Votorantim e Sorocaba, que perfazem em 31 de dezembro de 2019 o montante de R\$ 1.229 (R\$ 1.089 em 2018).

Trabalhistas

A Companhia e suas subsidiárias são réis em diversos processos trabalhistas, movidos por ex-empregados. Com base na estimativa de perda avaliada pela Administração, a Companhia constituiu uma provisão, em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 367 (R\$ 137 em 2018) e R\$ 698 no consolidado (R\$ 240 em 2018).

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Riscos tributários, cíveis e indenizatórios com perda possível

A Companhia e suas subsidiárias estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis e indenizatórios surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo “possível” risco de perda. Em 31 de dezembro de 2019, os valores estimados de perda em processos tributários totalizam na controladora R\$ 796 (R\$20.873 em 2018), no consolidado R\$ 8.442 (R\$20.995 em 2018), em processos cíveis na controladora R\$ 57.775 (R\$27.934 em 2018), no consolidado R\$ 77.304 (R\$ 34.455 em 2018) e processos indenizatórios na controladora R\$ 0 (R\$742 em 2018) e no consolidado R\$ 3.078 (R\$ 2.027 em 2018). Para os processos cíveis, na sua grande maioria são cobertos por uma apólice de seguro, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 19 item (b).

Movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A seguir apresentamos um demonstrativo da movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Saldo inicial	17.719	12.557	18.896	13.829
Provisões líquidas de reversões	5.693	5.162	6.061	5.067
Saldo final	23.412	17.719	24.957	18.896

15 Instrumentos financeiros

15.1 Considerações gerais e políticas

A Companhia e suas subsidiárias contratam operações envolvendo instrumentos financeiros, quando aplicável, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e financeiras. São contratadas aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e mútuos, debêntures, entre outros.

A gestão desses instrumentos financeiros é realizada por meio de políticas, definição de estratégias e estabelecimento de sistemas de controle, sendo monitorada pela Administração da Companhia.

Os procedimentos de tesouraria definidos pela política vigente incluem rotinas mensais de projeção e avaliação da exposição cambial consolidada da Companhia e de suas subsidiárias, sobre as quais se baseiam as decisões tomadas pela Administração.

15.2 Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros da Companhia foram classificados conforme as seguintes categorias:

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

	31.12.2019			31.12.2018		
	Valor justo através do resultado	Custo amortizável	Total	Valor justo através do resultado	Custo amortizável	Total
Ativos						
Caixa e equivalentes de caixa	46.924	-	46.924	24.199	-	24.199
Aplicações financeiras	943.065	32.571	975.636	628.172	30.932	659.104
Contas a receber	-	129.361	129.361	-	129.138	129.138
Outras contas a receber	-	52.506	52.506	-	33.255	33.255
Empréstimos a receber	-	413	413	-	1.122	1.122
Créditos com outras partes relacionadas	-	46.078	46.078	-	58.134	58.134
Total	989.989	260.929	1.250.918	652.371	252.581	904.952
Passivos						
Obrigações trabalhistas	-	26.723	26.723	-	27.386	27.386
Fornecedores	-	14.275	14.275	-	15.368	15.368
Empréstimos e financiamentos	-	1.787.234	1.787.234	-	1.604.933	1.604.933
Debêntures e encargos	-	528.430	528.430	-	581.221	581.221
Dividendo mínimo obrigatório a distribuir	-	73.656	73.656	-	60.887	60.887
Outras contas a pagar	-	26.103	26.103	-	20.186	20.186
Total	-	2.456.421	2.456.421	-	2.309.981	2.309.981

A Companhia e suas investidas aplicam as regras de hierarquização para avaliação dos valores justos de seus instrumentos financeiros, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial, o que requer a divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia:

- (i) Preços cotados (não ajustados) em mercados para ativos e passivos idênticos (Nível 1).
- (ii) Informações, além dos preços cotados, incluídas no Nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja direta (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (Nível 2).
- (iii) Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) (Nível 3).

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro 2018, os únicos instrumentos contabilizados a valor justo, referem-se substancialmente ao fundo de investimento cujo os ativos foram mensurados utilizando valores disponíveis de negociação em mercados ativos e, conseqüentemente, foi classificado conforme abaixo:

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Descrição	Hierarquia do Valor Justo	31.12.2019	31.12.2018
Caixa e bancos	2º Nível	46.924	24.199
Aplicações financeiras	2º Nível	975.636	659.104
Empréstimos e financiamentos	2º Nível	827.970	636.835
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	2º Nível	959.264	968.098
Debêntures	2º Nível	528.430	581.221

15.3 Fatores de riscos

A principal fonte de receitas da Companhia e de suas subsidiárias são os aluguéis dos lojistas dos shopping centers.

De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Companhia e de suas subsidiárias, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem existir riscos com garantias ou sem garantias dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Companhia e de suas subsidiárias estão apresentados a seguir:

a. *Risco de crédito*

A Companhia e suas investidas possuem controles internos capazes de monitorar o nível de inadimplência de seus clientes para controle do risco de crédito da carteira, que é composta por clientes pulverizados. As premissas consideradas pela Companhia para avaliar a aceitação de clientes potenciais, são: as garantias aceitas (imóvel, carta-fiança, seguro, etc.), a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes) e a utilização da empresa SERASA como referência para consultas. A provisão para perda por redução ao valor recuperável é analisada a cada data-base de balanço, mediante análise dos dados históricos de inadimplência e projeção de perda esperada.

A exposição máxima ao risco de crédito na data-base de balanço é o valor registrado de cada classe de ativos financeiros.

A Companhia baixa seus ativos financeiros quando não há expectativa razoável de recuperação (write-off). Os recebíveis baixados pela Companhia continuam no processo de cobrança para recuperação do valor do recebível. Quando há recuperações, estas são reconhecidas como receitas de recuperação de crédito no resultado do período.

b. *Risco de liquidez*

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia pelos profissionais de finanças que monitoram continuamente a liquidez para assegurar que a Companhia tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida, o cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, as exigências regulatórias externas ou legais.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

c. *Gestão de capital*

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. A posição financeira líquida corresponde ao total do caixa e equivalentes de caixa subtraído do montante de empréstimos, financiamentos e debêntures de curto e longo prazos.

	Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018
Caixa, equivalentes de caixa e aplicação financeira	1.022.560	683.303
Empréstimos, financiamentos e debêntures	<u>(2.378.812)</u>	<u>(2.241.319)</u>
Posição Financeira Líquida	<u>(1.356.252)</u>	<u>(1.558.016)</u>
Patrimônio líquido	3.000.062	2.846.334

d. *Risco de variação de preço*

Os contratos de aluguel, em geral, são atualizados pela variação anual do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, conforme estabelecido nos contratos de aluguel. Os níveis de locação podem variar em virtude de condições econômicas adversas e, com isso, o nível das receitas poderá vir a ser afetado. A Administração monitora esses riscos como forma de minimizar os impactos em seus negócios.

e. *Risco de taxas de juros*

O risco de taxa de juros da Companhia decorre substancialmente de debêntures e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, descritos nas notas explicativas anteriores. Esses instrumentos financeiros são subordinados a taxas de juros vinculadas a indexadores, como TJLP e CDI, bem como saldo impostos e tributos a pagar, com juros à taxa Selic e TJLP. O risco inerente a esses passivos surge em razão da possibilidade de existirem flutuações nessas taxas. A Companhia e suas investidas não têm pactuado contratos de derivativos, com exceção do “swap” divulgado abaixo para fazer cobertura para esse risco por entender que o risco é mitigado pela existência de ativos indexados em CDI.

Análise de sensibilidade - Empréstimos, financiamentos e caixa e equivalentes de caixa

Considerando os instrumentos financeiros mencionados anteriormente, a Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela Instrução CVM nº 475/08, que requer que sejam apresentados mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% da variável de risco considerado. Esses cenários poderão gerar impactos nos resultados e nos fluxos de caixa nos próximos 12 meses da Companhia, conforme descrito a seguir:

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

CRI

Fator de risco	Instrumento financeiro	Risco	Cenário				
			Provável	Possível > 25%	Remoto > 50%	Possível < 25%	Remoto < 50%
Itaú	"Swap" de taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	60.693	61.103	61.557	60.326	60.004

Análise de sensibilidade de variações nos índices de correção monetária

A administração considera que o risco mais relevante de variações nas taxas de juros advém do passivo vinculado à IPCA, TR, e principalmente ao CDI. O risco está associado à oscilação dessas taxas.

Na data de encerramento do exercício de 31 de dezembro de 2019, a Administração estimou cenários de variação nas taxas DI, TR e IPCA. Para o cenário provável, foram utilizadas as taxas vigentes na data de encerramento do exercício. Tais taxas foram estressadas em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os cenários possível e remoto, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2019, a Administração estimou o fluxo futuro de pagamentos de juros de suas dívidas vinculadas ao CDI, ao IPCA e TR com base nas taxas de juros apresentadas acima, assumindo ainda, que todos os pagamentos de juros seriam realizados nas datas de liquidação previstas contratualmente. O impacto das oscilações hipotéticas nas taxas de juros pode ser mensurado pela diferença dos fluxos futuros dos cenários possível e remoto em relação ao cenário provável, onde não há estimativa de elevação. Cabe ressaltar que tal análise de sensibilidade considera fluxos de pagamentos em datas futuras. Assim, o somatório global dos valores em cada cenário não equivale ao valor justo, ou ainda, ao valor presente desses passivos. O valor justo desses passivos, mantendo-se o risco de crédito da Companhia inalterado, não seria impactado em caso de variações nas taxas de juros, tendo em vista que as taxas utilizadas para levar os fluxos a valor futuro seriam as mesmas que trariam os fluxos a valor presente.

Adicionalmente, são mantidos equivalentes de caixa e aplicações financeiras em títulos pós-fixados que teriam um aumento de remuneração nos cenários possível e remoto, neutralizando parte do impacto das elevações das taxas de juros no fluxo de pagamentos das dívidas.

Entretanto, por não ter uma previsibilidade de vencimentos equivalente a dos passivos financeiros, o impacto dos cenários sobre tais ativos não foi considerado. Os saldos de equivalentes de caixa e de aplicações financeiros estão apresentados na nota explicativa nº 4.

Os efeitos de exposição a taxa de juros, nos cenários de sensibilidade estimados pela Companhia, estão demonstrados nas tabelas a seguir:

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Valores totais de juros a serem pagos nos cenários de sensibilidade estimados:

Operação	Risco individual	Controladora					Consolidado				
		2019					2019				
		Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Provável											
Dívidas em CDI	Manutenção CDI	52.130	96.956	64.065	-	213.151	85.756	153.554	94.191	52.998	386.499
Dívidas em TR	Manutenção TR	13.551	24.633	20.259	30.581	89.024	13.551	24.633	20.259	30.581	89.024
Dívidas em IPCA	Manutenção IPCA	3.141	78.571	-	-	81.712	3.141	78.571	-	-	81.712
Total vinculado a taxas de juros		68.822	200.160	84.324	30.581	383.887	102.448	256.758	114.450	83.579	557.235
Cenário Possível > 25%											
Dívidas em CDI	Elevação em CDI	59.293	109.173	69.007	-	237.473	97.052	173.276	104.995	62.984	438.307
Dívidas em TR	Elevação em TR	13.551	24.633	20.259	30.581	89.024	13.551	24.633	20.259	30.581	89.024
Dívidas em IPCA	Elevação em IPCA	3.143	79.366	-	-	82.509	3.143	79.367	-	-	82.510
Total vinculado a taxas de juros		75.987	213.172	89.266	30.581	409.006	113.746	277.276	125.254	93.565	609.841
Cenário Remoto > 50%											
Dívidas em CDI	Alta Elevação em CDI	66.412	121.325	73.924	-	261.661	108.265	192.863	115.720	72.876	489.724
Dívidas em TR	Alta Elevação em TR	13.551	24.633	20.259	30.581	89.024	13.551	24.633	20.259	30.581	89.024
Dívidas em IPCA	Alta Elevação em IPCA	3.146	80.170	-	-	83.316	3.146	80.170	-	-	83.316
Total vinculado a taxas de juros		83.109	226.128	94.183	30.581	434.001	124.962	297.666	135.979	103.457	662.064
Cenário Possível < 25%											
Dívidas em CDI	Redução em CDI	44.924	84.674	59.099	-	188.697	74.376	133.694	83.305	42.914	334.289
Dívidas em TR	Redução em TR	13.551	24.633	20.259	30.581	89.024	13.551	24.633	20.259	30.581	89.024
Dívidas em IPCA	Redução em IPCA	3.139	77.783	-	-	80.922	3.139	77.783	-	-	80.922
Total vinculado a taxas de juros		61.614	187.090	79.358	30.581	358.643	91.066	236.110	103.564	73.495	504.235
Cenário Remoto < 50%											
Dívidas em CDI	Redução em CDI	37.673	72.326	54.109	-	164.108	62.910	113.692	72.336	32.731	281.669
Dívidas em TR	Redução em TR	13.551	24.633	20.259	30.581	89.024	13.551	24.633	20.259	30.581	89.024
Dívidas em IPCA	Redução em IPCA	3.137	77.002	-	-	80.139	3.137	77.002	-	-	80.139
Total vinculado a taxas de juros		54.361	173.961	74.368	30.581	333.271	79.598	215.327	92.595	63.312	450.832

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Impactos estimados nas dívidas da Companhia

Operação	Controladora					Consolidado				
	2019					2019				
	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	7.162	12.216	4.942	-	24.320	11.296	19.722	10.805	9.987	51.810
Dívidas em IPCA	3	796	-	-	799	2	796	-	-	798
Total de impacto	7.165	13.012	4.942	-	25.119	11.298	20.518	10.805	9.987	52.608
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	14.282	24.369	9.859	-	48.510	22.508	39.309	21.529	19.878	103.224
Dívidas em IPCA	5	1.599	-	-	1.604	5	1.599	-	-	1.604
Total de impacto	14.287	25.968	9.859	-	50.114	22.513	40.908	21.529	19.878	104.828
Operação	Controladora					Consolidado				
	2018					2018				
	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	(7.206)	(12.282)	(4.966)	-	(24.454)	(11.380)	(19.860)	(10.886)	(10.084)	(52.210)
Dívidas em IPCA	(3)	(788)	-	-	(791)	(2)	(789)	-	-	(791)
Total de impacto	(7.209)	(13.070)	(4.966)	-	(25.245)	(11.382)	(20.649)	(10.886)	(10.084)	(53.001)
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	(14.457)	(24.630)	(9.957)	-	(49.044)	(22.846)	(39.862)	(21.855)	(20.267)	(104.830)
Dívidas em IPCA	(5)	(1.569)	-	-	(1.574)	(5)	(1.569)	-	-	(1.574)
Total de impacto	(14.462)	(26.199)	(9.957)	-	(50.618)	(22.851)	(41.431)	(21.855)	(20.267)	(106.404)

16 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base nas alíquotas vigentes e estão demonstrados a seguir:

Composição da despesa com imposto de renda e contribuição social nos exercícios

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Imposto de renda e contribuição social - correntes	-	(1.439)	(57.998)	(43.745)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	(14.488)	(15.538)	(28.143)	(25.435)
	(14.488)	(16.977)	(86.141)	(69.180)

O saldo líquido de imposto de renda e a contribuição social diferidos em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, está assim demonstrado:

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	29.485	29.419	100.229	101.749
Operação swap	21.470	18.756	21.470	18.756
Outras adições temporárias	8.583	5.578	8.583	5.578
Adoção inicial do IFRS 9	-	1.259	-	1.259
Impostos diferidos - ativo	59.538	55.012	130.282	127.342
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	(106.040)	(89.740)	(164.392)	(138.701)
Operação swap	(21.470)	(18.756)	(21.470)	(18.756)
Impostos diferidos - passivo	(127.510)	(108.496)	(185.862)	(157.457)
Impostos diferidos líquido	(67.972)	(53.484)	(55.580)	(30.115)

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e o seu respectivo valor contábil.

- (i) A projeção de realização dos impostos diferidos, foi preparada pela Administração considerando as atuais informações macroeconômicas disponíveis no mercado. Atualmente, os créditos tributários estão sendo consumidos por meio do aumento do lucro tributável decorrente da redução significativa das despesas financeiras e melhora da performance de determinados ativos, as quais também foram consideradas como parte das premissas para a preparação desta projeção. Todavia, por envolverem diversas premissas que não estão sob o controle da Companhia, como índices de inflação e demais incertezas econômicas do Brasil, os resultados futuros podem divergir materialmente daqueles considerados na preparação desta projeção.
- (ii) Em 31 de dezembro de 2019, os créditos tributários não contabilizados correspondem a R\$ 12.830 e decorrem da avaliação da Administração sobre suas perspectivas de realização no longo prazo (não existem créditos tributários não contabilizados em 31 de dezembro de 2018). Seguindo o Art. 7 da Instrução CVM 371/02, a Companhia apresenta a projeção de realização dos créditos tributários conforme abaixo:

Ano	%	
	Controladora	Consolidado
2020	8%	7%
2021	25%	18%
2022	46%	34%
2023	76%	55%
2024	100%	81%
2025		100%

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Em 18 de fevereiro de 2020, o Conselho Fiscal da Companhia se reuniu e revisou as projeções para realização dos créditos tributários. Na mesma data, o Conselho de Administração aprovou as referidas projeções.

Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social nos exercícios

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	324.617	273.341	400.442	329.506
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	(110.370)	(92.936)	(136.150)	(112.032)
Efeitos tributários sobre:				
Resultado da equivalência patrimonial	97.009	78.345	404	382
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	58.974	44.325
Imposto de renda e contribuição social de períodos anteriores	-	-	-	437
Exclusões (adições) permanentes e outros	(1.127)	(2.386)	(9.369)	(2.292)
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	(14.488)	(16.977)	(86.141)	(69.180)
Alíquota efetiva - %	-4,5%	-6,2%	-21,5%	-21,0%

17 Patrimônio líquido - Controladora

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2019, o capital social integralizado da Companhia é de R\$1.261.728 (R\$1.261.728 em 31 de dezembro de 2018) e está representado por 176.611.578 ações ordinárias sem valor nominal (176.611.578 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2018). O capital social realizado da Companhia é de R\$1.231.313 (R\$1.231.313 em 31 de dezembro de 2018), devido ao registro de gastos com emissões de ações no valor de R\$30.415 em conta redutora de patrimônio líquido.

Capital autorizado

A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 200.000.000 de ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições de emissão, o preço e as condições de integralização.

O Conselho de Administração poderá:

- (i) Reduzir ou excluir o prazo para exercício do direito de preferência dos acionistas para a emissão de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita: (a) mediante venda em bolsa de valores ou subscrição pública; e (b) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

- (ii) Outorgar, de acordo com plano de opção aprovado pela Assembleia Geral, opção de compra ou subscrição de ações a seus administradores, empregados e prestadores de serviço, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam subsidiárias direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas.

b. Reservas de capital

Ágio na emissão de ações

A Companhia destinou os valores de R\$393.111 e R\$58.971, decorrentes dos recursos obtidos com a abertura do capital, para a reserva de capital, conforme atas de reuniões do Conselho de Administração, realizadas em 9 de fevereiro e 1º de março de 2007, respectivamente, perfazendo um total de R\$452.082.

Outras reservas de capital

A Companhia constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R\$7.225 (R\$3.939 em 31 de dezembro de 2018).

Ações em tesouraria

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 07 de agosto de 2019, foi aprovado a aquisição até o limite de 1.304.214 ações de sua própria emissão, por meio da controladora para subsidiar o plano de remuneração de ações. O prazo máximo para aquisição das referidas ações é de 365 dias contados desta data. Para fins de consolidação das demonstrações financeiras, estão apresentadas na rubrica “Ações em tesouraria” no patrimônio líquido.

Em 31 de dezembro de 2019, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$9.286 (R\$10.707 em 2018) dividido em 267.923 ações ordinárias (314.885 ações ordinárias em 2018).

O preço de mercado dessas ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2019 é de R\$14.173 (R\$13.099 em 31 de dezembro de 2018), sendo R\$52,90 por ação (R\$41,60 em 31 de dezembro de 2018).

c. Reservas de lucros

Reserva legal

A reserva legal é constituída mediante apropriação de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social, conforme estatuto social.

Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros, que corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para a reserva legal e a proposta para a distribuição dos dividendos, visa, principalmente, atender aos planos de investimentos previstos em orçamento de capital para expansão, modernização e manutenção dos shopping centers.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

A Administração apresenta o orçamento de capital para o exercício de 2020 e propõe que o saldo remanescente de R\$ 144.623, seja alocado na reserva de retenção de lucros. Esta reserva tem como objetivo atender as necessidades de recursos para investimentos na construção de novos shoppings e expansão dos existentes, como segue:

Aplicações

Investimentos em expansões de empreendimentos e reinvestimentos

Reinvestimentos em shopping centers e operações	175.893
Total das aplicações	175.893

Fontes

Retenção de lucros	144.623
Outras fontes de financiamentos	31.270
Total das fontes	175.893

d. Dividendos e juros sobre o capital próprio

Política de dividendos

O dividendo obrigatório é equivalente a um percentual determinado do lucro líquido da Companhia, ajustado conforme a Lei das Sociedades por Ações. Nos termos do Estatuto Social atualmente em vigor, pelo menos 25% do lucro líquido apurado no exercício social anterior deverá ser distribuído como dividendo obrigatório. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício que remanescer depois de deduzidos os montantes relativos ao imposto de renda e à contribuição social, líquido de quaisquer prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores e de quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e administradores no lucro da Companhia.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

	31.12.2019	31.12.2018
Lucro líquido do exercício	310.129	256.364
Constituição da reserva legal	15.506	12.818
Base da constituição dos dividendos	294.623	243.546
Dividendos mínimos obrigatórios	73.656	60.887
Dividendos adicionais propostos (*)	76.344	89.113
	150.000	150.000
Dividendos propostos por ação	0,85061	0,85002

(*) Os dividendos adicionais propostos, foram registrados como excedente no patrimônio líquido, por não ter sido aprovado em Assembleia Geral Ordinária. Esta aprovação ocorrerá no mês de abril de 2020, conforme mencionado na nota explicativa nº 26

Dividendos adicionais

Conforme deliberado em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 18 de abril de 2019, foi aprovada a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, no montante de R\$ 60.887, além dos dividendos adicionais complementares no montante de R\$ 89.113, totalizando o montante de R\$ 150.000, sendo que 25% foram pagos em 29 de março de 2019, 25% foram pagos em 28 de junho de 2019 e 25% do total foram pagos em 30 de setembro de 2019 e o saldo restante foi liquidado em 20 de dezembro de 2019.

18 Lucro por ação

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018
Lucro básico por ação das operações (em R\$)	1,75890	1,45357
Lucro diluído por ação das operações (em R\$)	1,75867	1,45298

a. Lucro básico por ação

O lucro e a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro básico por ação são os seguintes:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018
Lucro do exercício atribuível aos proprietários da Companhia e utilizado na apuração do lucro básico por ação	310.129	256.364
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro básico por ação	176.319.900	176.368.293

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

b. Lucro diluído por ação

O lucro utilizado na apuração do lucro por ação diluído é o seguinte:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018
Lucro utilizado na apuração do lucro básico e diluído por ação	310.129	256.364

A quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro por ação diluído é conciliada com a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas na apuração do lucro básico por ação, como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	176.319.900	176.368.293
Quantidade média ponderada das opções de empregados	22.671	72.152
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro diluído por ação	176.342.571	176.440.445

19 Seguros

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia e seus empreendimentos apresentavam as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

a. Seguro de riscos nomeados

A Companhia contratou seguro de riscos nomeados, que abrange os usuais riscos que podem impactar suas atividades, com a Sompo Seguros S.A. (100%), cuja apólice prevê o limite máximo de indenização de R\$ 764.396.490 relativos aos danos materiais e lucros cessantes. E o Shopping Pátio Higienópolis contratou o seguro de riscos operacionais também com a Sompo Seguros S.A. (100%), cuja apólice prevê o limite máximo de indenização de R\$ 523.079.770 relativos aos danos materiais e lucros cessantes.

O período de cobertura estende-se até 28 de setembro de 2020.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

b. Seguro de Responsabilidade Civil Geral

A Companhia e o Pátio Higienópolis possuem um seguro de responsabilidade civil geral que abrange os riscos usuais aplicáveis às suas atividades. Em seguro contratado com a Sompo Seguros S.A. Tais apólices referem-se às quantias pelas quais a Companhia possa vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresse pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos involuntários, corporais e/ou materiais, causados a terceiros. O período de cobertura do seguro de responsabilidade civil geral estende-se até 28 de setembro de 2020.

Locais segurados	Danos Materiais	Lucros Cessantes	Total
Shopping Center Praia de Belas	339.151	90.595	429.746
Shopping Center Iguatemi São Paulo e Torres	473.819	285.578	759.397
Shopping Center Iguatemi São Carlos	101.497	23.221	124.718
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre	547.010	192.908	739.918
Conjunto Comercial Porto Alegre - Torre	58.748	9.651	68.399
Shopping Center Iguatemi Campinas	445.464	191.369	636.833
Power Center	53.280	6.094	59.374
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A	7.241	26.494	33.735
Shopping Center Iguatemi Florianópolis	234.203	70.876	305.079
Market Place Shopping Center	59.028	27.744	86.772
Market Place - Tower I	59.708	-	59.708
Market Place - Tower II	132.124	25.857	157.981
Shopping Center Galleria	275.382	68.169	343.551
Shopping Center Iguatemi Brasília	314.696	61.362	376.058
Shopping Center Iguatemi Alphaville	297.864	55.796	353.660
Shopping Center Esplanada	149.374	50.827	200.201
Shopping Center Iguatemi JK	414.157	142.807	556.964
Área Comum Iguatemi JK	170.929	5.095	176.024
Outlet Novo Hamburgo	69.533	15.510	85.043
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto	326.170	24.277	350.447
Shopping Center Iguatemi Esplanada	368.565	48.905	417.470
Shopping Center Iguatemi São José do Rio Preto	290.356	26.499	316.855
Shopping Pátio Higienópolis	368.638	160.250	528.888
Tijucas Fashion Outlet	56.808	2.100	58.908

A importância segurada contratada pela Companhia terá o valor máximo de indenização entre R\$ 13,5 milhões e pode ser dividida em: (a) shopping centers e condomínio; (b) estabelecimentos comerciais e/ou industriais: para os locais das holdings; (c) objetos pessoais de empregados (d) estabelecimentos de hospedagem, restaurante, bares, boites e similares; (e) responsabilidade civil do empregador; (f) riscos contingentes de veículos; (g) danos ao conteúdo das lojas; (h) falha profissional da área médica; (i) obras civis e/ou serviços de montagem e instalação condicional de: erro de projeto, cruzada, danos materiais ao proprietário da obra; (j) responsabilidade civil de garagem: incêndio/roubo de veículo para locais que não possuem sistema de Valet e incêndio/roubo/colisão para os locais que possuem sistema de Valet; (k) alagamento/ inundações para responsabilidade civil garagem e (l) danos morais para todas as coberturas.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

20 Receita líquida de aluguéis e serviços

A receita líquida de aluguéis e serviços está representado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Aluguéis	245.326	235.376	598.503	569.272
Estacionamento	52.806	51.323	156.222	152.499
Prestação de serviços	5.705	12.749	67.240	63.080
Outros (*)	1.676	2.016	39.563	41.292
Receita bruta de aluguéis e serviços	<u>305.513</u>	<u>301.464</u>	<u>861.528</u>	<u>826.143</u>
Impostos e deduções	<u>(31.414)</u>	<u>(31.418)</u>	<u>(107.258)</u>	<u>(104.617)</u>
Receita líquida de aluguéis e serviços	<u>274.099</u>	<u>270.046</u>	<u>754.270</u>	<u>721.526</u>

(*) O valor da linha de outros, refere-se substancialmente a receita oriunda da amortização dos recursos recebidos pela cessão de direitos, conforme nota explicativa nº 2.5.

21 Custos dos serviços e despesas por natureza

A Companhia optou por apresentar a demonstração do resultado consolidada por função. Conforme requerido pelas IFRSs, está apresentado, o detalhamento dos custos dos serviços prestados e das despesas administrativas por natureza:

a. Controladora

	31.12.2019			31.12.2018		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(32.229)	(15.186)	(47.415)	(31.053)	(7.591)	(38.644)
Pessoal	(18.672)	(31.261)	(49.933)	(17.426)	(33.747)	(51.173)
Remuneração baseado em ações	-	(6.481)	(6.481)	-	(3.455)	(3.455)
Serviços de terceiros	(7.181)	(12.125)	(19.306)	(7.260)	(11.906)	(19.166)
Fundo de promoção	(332)	-	(332)	(325)	-	(325)
Estacionamento	(14.970)	-	(14.970)	(12.748)	-	(12.748)
Outros	(22.311)	(8.734)	(31.045)	(19.893)	(15.294)	(35.187)
	<u>(95.695)</u>	<u>(73.787)</u>	<u>(169.482)</u>	<u>(88.705)</u>	<u>(71.993)</u>	<u>(160.698)</u>

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

b. Consolidado

	31.12.2019			31.12.2018		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(104.087)	(23.935)	(128.022)	(94.322)	(15.319)	(109.641)
Pessoal	(26.636)	(42.703)	(69.339)	(26.753)	(45.291)	(72.044)
Remuneração baseado em ações	-	(6.481)	(6.481)	-	(3.455)	(3.455)
Serviços de terceiros	(11.262)	(12.971)	(24.233)	(9.360)	(13.005)	(22.365)
Fundo de promoção	(2.086)	-	(2.086)	(1.972)	-	(1.972)
Estacionamento	(33.640)	-	(33.640)	(26.779)	-	(26.779)
Outros	(74.463)	(9.931)	(84.394)	(57.985)	(13.320)	(71.305)
	<u>(252.174)</u>	<u>(96.021)</u>	<u>(348.195)</u>	<u>(217.171)</u>	<u>(90.390)</u>	<u>(307.561)</u>

22 Resultado financeiro

O resultado financeiro está representado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Receitas financeiras:				
Juros ativos	4.248	5.857	9.459	10.121
Variações monetárias e cambiais ativas	61	51	217	246
Rendimentos de aplicações financeiras	27.416	22.694	40.499	30.555
Ganho na operação de swap	7.983	8.316	7.983	8.316
Outras receitas financeiras	-	-	132	284
	<u>39.708</u>	<u>36.918</u>	<u>58.290</u>	<u>49.522</u>
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(71.495)	(63.641)	(114.658)	(106.811)
Variações monetárias e cambiais passivas	(345)	(161)	(461)	(169)
Encargos de debêntures	(34.492)	(37.656)	(34.492)	(37.656)
Impostos e taxas	(2.561)	(2.560)	(3.548)	(3.273)
Outras despesas financeiras	(5.513)	(13.344)	(12.462)	(20.990)
	<u>(114.406)</u>	<u>(117.362)</u>	<u>(165.621)</u>	<u>(168.899)</u>
Resultado financeiro	<u>(74.698)</u>	<u>(80.444)</u>	<u>(107.331)</u>	<u>(119.377)</u>

23 Outras receitas e despesas operacionais

Em 2019, o valor de outras receitas e despesas operacionais, referem-se substancialmente ao resultado das vendas das participações no Shopping Iguatemi Florianópolis (R\$ 58.900), no Shopping Iguatemi Caxias (R\$ 13.600) e das frações dos terrenos nos Shoppings Iguatemi Esplanada e Iguatemi São José do Rio Preto (R\$ 20.116).

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

24 Relatório por segmento

As informações apresentadas ao principal tomador de decisões para alocar recursos e avaliar o desempenho da Companhia, não apresenta nenhum segmento reportável do Grupo de acordo com a CPC 22/IFRS 8. A demonstração do resultado é o menor nível para fins de análise de desempenho da Companhia.

25 Benefícios a empregados

a. Plano de previdência complementar privada

A Companhia mantém plano de previdência complementar (contribuição definida) na Itaú Vida e Previdência S.A. Esse plano é opcional aos funcionários, e a Companhia contribui com 100% do valor mensal contribuído pelos funcionários.

A Companhia não possui nenhuma obrigação nem direito com relação a qualquer superávit ou déficit que venha a ocorrer no plano.

Em 31 de dezembro de 2019, a contribuição da Companhia atingiu o montante de R\$ 1.874 (R\$ 1.288 em 31 de dezembro de 2018).

b. Plano Iguatemi de Bonificação

A Companhia possui plano de bonificação atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e operacionais a todos os seus empregados.

Em 31 de dezembro de 2019, o valor pago aos empregados elegíveis foi de aproximadamente R\$ 11.967 (R\$ 13.909 em dezembro 2018). Os pagamentos são feitos anualmente.

c. Plano de remuneração baseado em ações

Em 28 de março de 2018 a Assembleia Geral Extraordinária da Companhia extinguiu o Plano de Opção de Compra de Ações aprovado por Assembleia anterior realizada em 08 de novembro de 2006, com manutenção da eficácia das opções ainda em vigor outorgadas com base nele e nos respectivos Programas. Também em 28 de março de 2018 a Assembleia Geral Extraordinária da Companhia aprovou novo Plano de Incentivo de Longo Prazo - Ações Restritas ("Plano"). O Plano tem por objetivo permitir a outorga de Ações Restritas aos Colaboradores Elegíveis, com vistas a, principalmente: (i) 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; (ii) estimular a atração e retenção dos administradores, empregados e prestadores de serviços; (iii) 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 (iv) ampliar a atratividade da Companhia e de suas Controladas.

Em 31 de março de 2019, cessaram as opções de ações do plano anterior, conforme quadro abaixo:

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Data	Opções em circulação			
	Opções em circulações no fim do exercício	Vida remanescente contratual (meses)	Faixa de preço do exercício (em R\$)	Opções exercíveis no fim do período
31 de dezembro de 2018	145.785	3	22,32 - 22,45	10.000
31 de março de 2019	-	0	22,67 - 22,80	-

Programa de Ações Restritas

Programa de Outorga de ações restritas, a ser liquidado em instrumentos patrimoniais, submetido à condição de aquisição de carência de um ano, com “vesting” de (a) 1/3 do total das ações restritas outorgadas após o 1º (primeiro) ano, no dia 01 de maio de 2019; (b) 1/3 do total das ações restritas outorgadas após o 2º (segundo) ano no dia 01 de maio de 2020; e (c) 1/3 do total das ações restritas outorgadas após o 3º (terceiro) ano, no dia 01 de maio de 2021. Este plano será contabilizado de acordo com a CPC 10 – Pagamento Baseado em Ações e seu correspondente IFRS 2, que requer que a Companhia calcule o valor dos instrumentos patrimoniais outorgados com base no valor justo dos mesmos na data de outorga. Não há preço de exercício a ser considerado. A correspondente despesa será reconhecida ao longo do período de carência para aquisição do direito de exercício dos instrumentos. O valor justo das ações concedidas foi estimado na data da concessão e equivale a R\$35,75 (trinta e cinco reais e setenta e cinco centavos) por ação, valor este correspondente à média do valor da ação dos pregões compreendidos entre os dias 02 de abril de 2018 e 30 de abril de 2018, período este adotado a fim de permitir a precificação e corte para cálculo do volume global do Programa 2018, expurgado o valor referente aos dividendos, por ação, conforme declarados na AGO realizada em 19 de abril de 2018. Considerando a utilização do conceito de matching, para cada Ação Restrita adquirida pelo participante, mediante a utilização das Verbas Autorizadas, poderá ser adicionalmente outorgado o múltiplo de até 6 (seis) Ações Restritas, respeitando-se os períodos de bloqueio e critérios deste Programa. Os critérios adotados para a escolha dos participantes e matching são: performance do ano anterior ao Programa 2018; qualidade dos desafios estabelecidos para o ano anterior ao Programa 2018 (KPIs); potencial futuro do participante; e performance da empresa e expectativas para o futuro.

Em 07 de maio de 2019, foi aprovado a proposição do programa de incentivo de longo prazo, ações restritas para o ano de 2019 e seus beneficiários, no âmbito do Plano de Incentivo de Longo prazo aprovado na assembleia geral extraordinária realizada em 28 de março de 2018.

As quantidades outorgadas por lote estão descritas na tabela a seguir:

	Quantidade plano 2018	Data de carência	Despesa acumulada do plano de 2018	Quantidade plano 2019	Data de carência	Despesa acumulada do plano de 2019	Total de despesa dos planos
Vesting 1º ano	87.876	01/05/2019	2.931	78.637	01/05/2020	1.297	4.228
Vesting 2º ano	87.876	01/05/2020	2.445	78.637	01/05/2021	1.238	3.683
Vesting 3º ano	87.902	01/05/2021	1.376	78.661	01/05/2022	649	2.025
Total	263.654		6.752	235.935		3.184	9.936

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

26 Eventos subsequentes

Em 07 de janeiro de 2020, a Companhia concluiu a aquisição de 47% da Maiojama Participações S/A (“Maiojama”). O valor envolvido é de R\$ 123.000 o qual foi liquidado em 07 de janeiro de 2020. Maiores detalhes da operação, vide comunicado ao mercado emitido na referida data.

Em 21 de janeiro de 2020, a (“Iguatemi” ou “Companhia”) concluiu a aquisição de 20% do Praia de Belas Shopping Center (“PBSC”), em Porto Alegre/RS, e 15% do Shopping Center Esplanada (“SCESP”) em Sorocaba/SP. O valor envolvido é de R\$ 260.100, sendo que 50% foi pago em 21 de janeiro de 2020 e o restante serão pagos em 180 dias. Maiores detalhes da operação, vide comunicado ao mercado emitido na referida data.

Em reunião do Conselho de Administração, realizada em 18 de fevereiro de 2020, foi aprovada a proposta da Diretoria para destinação do resultado de 2019 que inclui a distribuição de dividendos no montante de R\$ 150.000. Tal proposta será submetida a aprovação da Assembleia Geral Ordinária a ser realizada no mês de abril de 2020. Em 16 de março de 2020, a Companhia efetuará um pagamento parcial dos dividendos mínimos obrigatórios no montante de R\$ 37.500.

A Administração apresenta o orçamento de capital para o exercício de 2020 e propõe que o saldo remanescente do lucro do exercício de 2019, no montante de R\$ 144.623.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões e seiscentos e vinte e três mil reais) seja alocado na reserva de retenção de lucros. Esta reserva tem como objetivo atender às necessidades de recursos para investimentos na construção de novos shoppings e expansão dos existentes, como segue:

	R\$ milhões
Aplicações	
<u>Investimentos em expansões de empreendimentos e reinvestimentos</u>	
- Reinvestimentos em shopping centers e operações	175,9
Total das aplicações	175,9
Fontes	
Retenção de lucros	144,6
Outras fontes de financiamentos	31,3
Total das fontes	175,9

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

O Conselho Fiscal da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A, em conformidade com as atribuições estabelecidas no Estatuto Social da Companhia, bem como nos incisos II e VII do artigo 163 da Lei 6404/76, examinou os itens (i) Relatório da Administração, o Balanço Patrimonial, a Demonstração de Resultado, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração do Fluxo de Caixa, a Demonstração do Valor Adicionado, as Notas Explicativas referente às Demonstrações Financeiras e, com base no Relatório de Revisão Especial dos Auditores Independentes, a ERNST & YOUNG Auditores Independentes é da opinião de que a documentação supra mencionada reflete, adequadamente, a situação patrimonial e a posição econômico-financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2019 e (ii) foi examinado o Estudo técnico a que se refere o inciso II do art. 2º da Instrução CVM 371/2002.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2020.

Jorge Moyses Dib Filho

Conselheiro Fiscal

Francisco Sérgio Peixoto Pontes

Conselheiro Fiscal

Roberto Terziani

Conselheiro Fiscal

O Sr. Carlos Jereissati, na qualidade de Presidente da Companhia e a Sra. Cristina Anne Betts, Diretora Financeira e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2019.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2020

Carlos Jereissati

Presidente

Cristina Anne Betts

Diretora Financeira e de Relações com Investidores

O Sr. Carlos Jereissati, na qualidade de Presidente da Companhia e a Sra. Cristina Anne Betts, Diretora Financeira e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com o parecer dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício 2019.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2020

Carlos Jereissati

Presidente

Cristina Anne Betts

Diretora Financeira e de Relações com Investidores