



## Vendas crescem 5,2% no trimestre e Receita Líquida totaliza R\$ 167 milhões, 4,3% acima do 1T16

**São Paulo, 9 de maio de 2017** – A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (IGUATEMI) [Bovespa: IGTA3], uma das maiores empresas *full service* no setor de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2017 (1T17). As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas com base em números consolidados contábeis e em milhares de Reais, conforme legislação societária brasileira e normas internacionais de contabilidade (IFRS), através dos CPCs emitidos e referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

### Teleconferência sobre os Resultados do 1T17

#### Teleconferência em Português

10 de maio de 2017  
10h00 horário de Brasília  
9h00 US EST  
Tel.: +55 (11) 2188-0155  
Senha: Iguatemi

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

#### Teleconferência em Inglês

10 de maio de 2017  
11h00 horário de Brasília  
10h00 US EST  
Tel.: +1 (412) 317-5459  
Senha: Iguatemi

Replay: +1 (412) 317-0088  
Senha: 10102993  
Disponível por 7 dias

#### Equipe de RI:

Cristina Betts, CFO  
Roberta Noronha, DRI  
Carina Carreira, RI  
Annon Shirazi, RI

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

### DESTAQUES DO 1T17

- As **Vendas Totais** atingiram **R\$ 2,9 bilhões no 1T17**, crescimento de 5,2% em relação ao mesmo período do ano anterior
- As **vendas mesmas áreas (SAS)** cresceram **1,6%** e **vendas mesmas lojas (SSS)** cresceram **1,7% no 1T17**
- Os **aluguéis mesmas lojas (SSR)** aumentaram **7,3%** e **aluguéis mesmas áreas (SAR)** cresceram **6,9% no trimestre**
- A **Receita Líquida** atingiu **R\$ 167,3 milhões** no 1T17, crescimento de 4,3% com relação ao 1T16
- O **EBITDA** atingiu **R\$ 125,8 milhões** no 1T17, uma queda de 2,5% em comparação ao 1T16, com **marginem de 75,2%**
- O **Lucro Líquido** atingiu **R\$ 50,6 milhões** no 1T17, 30,8% acima do mesmo período do ano anterior
- O **FFO** atingiu **R\$ 77,1 milhões** no trimestre, 15,8% acima do 1T16
- A **alavancagem** fechou o 1T17 em queda de 0,04 versus o 4T16 para **3,19x Dívida Líquida/EBITDA** (queda de 0,08 versus o 1T16)

### Evento Subsequente

- **Aprovação em AGO do pagamento de dividendos de R\$ 120 milhões** referente ao ano de 2016

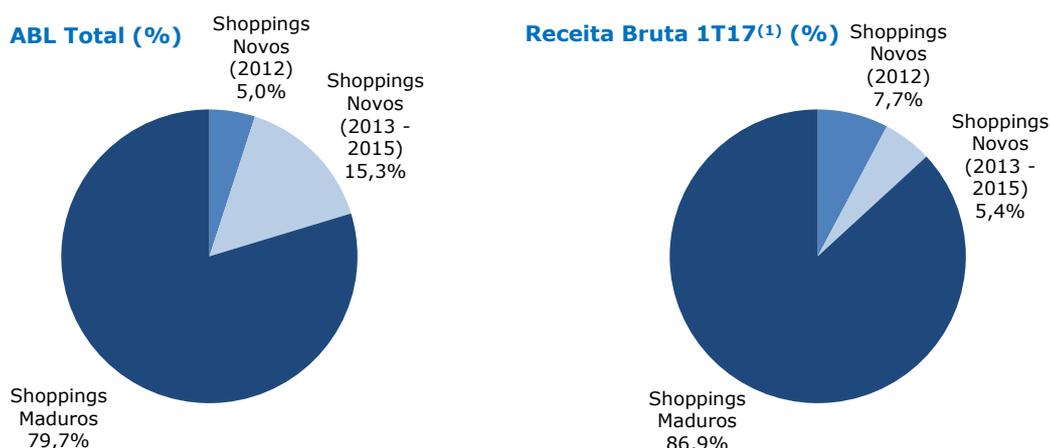
### MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A Iguatemi encerrou o primeiro trimestre de 2017 com resultados encorajadores, mesmo em meio a um cenário econômico ainda desafiador. Observamos um **crescimento de Vendas em nosso portfólio de 5,2%** no trimestre em comparação ao mesmo período do ano anterior, **para R\$ 2,9 bilhões**, demonstrando os benefícios trazidos pela aderência à nossa estratégia de focar em ativos de qualidade e bem localizados, destinados para o público A/B. Tal resultado foi também impulsionado (i) pela maturação dos projetos inaugurados nos últimos anos; (ii) pelo adensamento do entorno imediato dos nossos Shoppings; e (iii) pela atualização no mix de diversos de nossos empreendimentos.

As **vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 1,6%** e o desempenho das **vendas mesmas lojas (SSS) foi de 1,7%** no trimestre, com destaque para o mês de março, que apresentou resultado bastante positivo em todos os ativos do portfólio. Os **aluguéis mesmas áreas (SAR) e os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 6,9% e 7,3%, respectivamente**.

Com relação ao desempenho dos **Shoppings a 100%**, tivemos um **crescimento de 7,1% na Receita de Aluguel do trimestre** (Aluguel Mínimo + *Overage* + Locação Temporária), atingindo R\$ 224,5 milhões. A **Receita de Estacionamento cresceu 10,6% no 1T17**, totalizando R\$ 56,1 milhões. O bom desempenho operacional dos Shoppings é consequência das ações estratégicas mencionadas acima.

Ainda conforme mencionado acima, um dos principais vetores de crescimento atualmente da Companhia é o nosso portfólio de ativos em maturação, que conta com três Shoppings e um Premium Outlet: JK Iguatemi (inaugurado em 2012), I Fashion Outlet Novo Hamburgo (inaugurado em 2013), Iguatemi Ribeirão Preto (inaugurado em 2013) e Iguatemi Rio Preto (inaugurado em 2014). Tais empreendimentos representam 20,3% da ABL Total do portfólio, mas apenas 13,1% da sua Receita Bruta Total no 1T17, evidenciando um potencial de crescimento orgânico relevante para a Companhia no médio e longo prazos, embora atualmente estejam mais frágeis frente ao negativo cenário econômico. Estamos confiantes que estes ativos já são, ou serão quando completarem o período de maturação, os Shoppings dominantes de suas respectivas regiões.



(1) Inclui Receitas de Aluguel Mínimo, *Overage*, Locação Temporária e Estacionamento (Shopping a 100%).

Outro importante vetor de crescimento para a Companhia é o adensamento do entorno de nossos shoppings, que acontece tanto via a entrega de projetos de VGV anunciados no passado como pelo desenvolvimento imobiliário de terceiros.

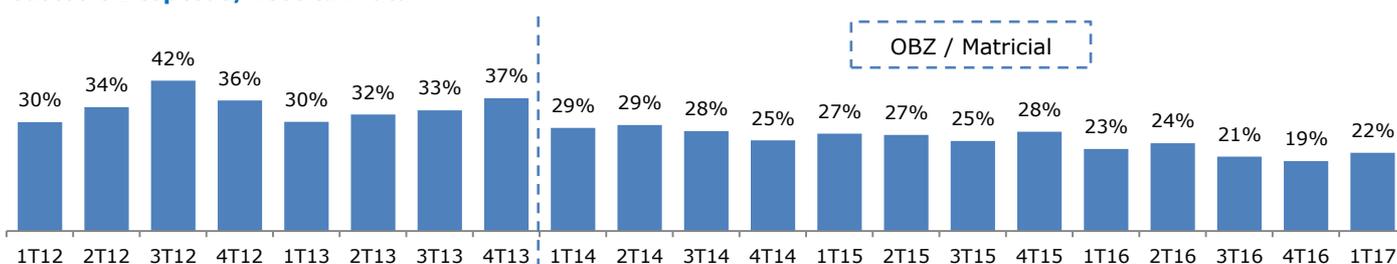
Em 2017 contaremos com a entrega de três torres residenciais pertencentes ao complexo do Iguatemi São José do Rio Preto, às quais foram anunciadas em 2014. Estas torres possuem ao todo 144 unidades e uma área privativa total de 17.352 m<sup>2</sup>, e devem atrair um fluxo de pessoas qualificadas adicional ao empreendimento.

Com relação ao adensamento de terceiros no entorno imediato de nossos shoppings, no 1T17 houve a entrega de diversos empreendimentos residenciais, bem como a entrega e ocupação de torres comerciais, nas proximidades de nossos malls. Na região do JK Iguatemi, por exemplo, observamos um forte movimento de ocupação das torres do complexo e das torres próximas ao mall: (i) o *Bloco B* (pertencente à BR Properties), cujo principal ocupante é a empresa Johnson & Johnson, encontra-se 100% ocupada; (ii) as torres que ficam sobre o mall (*Torre D* e *Torre E*, ambas pertencentes à Brookfield) encontram-se 42% e 87% ocupadas, respectivamente (com adicionais 37% e 8%, respectivamente, já em obras para breve ocupação); e (iii) a primeira das duas das torres do *SP Corporate Towers* (da Camargo Correa) encontra-se 67% ocupada, com adicionais 7% já em obras para breve ocupação.

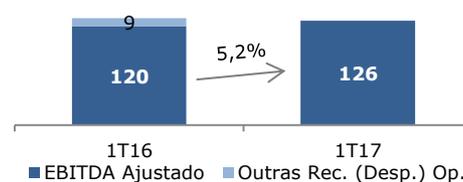
A **Receita Líquida atingiu R\$ 167,3 milhões no trimestre**, crescimento de 4,3% comparado ao 1T16. A linha de Custos e Despesas consolidada da Companhia (excluindo a Depreciação e Amortização) apresentou aumento de apenas 1,6%, fruto do esforço contínuo da Companhia em otimizar processos e rever no detalhe custos e despesas tanto no nível da holding, como no nível dos ativos, onde obtivemos resultados bastante satisfatórios no controle de custos relacionados ao Condomínio e ao Fundo de Promoção.

Desde o início de 2014, com a implementação do Orçamento Matricial / Base Zero, a Iguatemi reduziu seus Custos e Despesas (excluindo Depreciação e Amortização) em aproximadamente 1% ao trimestre. No 1T17, a relação Custos e Despesas/Receita Bruta foi de 22%, abaixo do nível apresentado no 1T16.

### Custos e Despesas/Receita Bruta



O **EBITDA atingiu R\$ 125,8 milhões no 1T17**, queda de 2,5% em comparação ao 1T16. Todavia, se retirarmos o efeito da linha Outras Receitas (Despesas) Operacionais em ambos os anos, por terem uma natureza não recorrente, temos um crescimento de EBITDA de 5,2% no 1T17 em comparação ao mesmo período do ano anterior. A **Margem EBITDA atingiu 75,2% no trimestre**.



A **Dívida Total da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 2,0 bilhões**, 0,6% abaixo do 1T16, e a Disponibilidade de Caixa aumentou 25,1%, atingindo R\$ 364,1 milhões. Como consequência, a **Dívida Líquida ficou em R\$ 1,7 bilhão**, com um múltiplo de **Dívida Líquida/EBITDA de 3,19x**, 0,04 abaixo do nível apresentado no 4T16. A redução deste índice de

# DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

## 1º TRIMESTRE DE 2017

endividamento é parte da estratégia de desalavancagem, colocada em prática desde o início de 2016, com o objetivo de abrir espaço no balanço da Companhia para potenciais oportunidade futuras de crescimento.

Apesar do cenário macroeconômico incerto para este ano, nossa **Receita Líquida deverá crescer entre 2% e 7%** em 2017 e a **margem EBITDA ficará entre 73% e 77%**.

A margem EBITDA de 2017 deve ser ligeiramente inferior à realizada em 2016 uma vez que, apesar de seguirmos focados no controle de gastos em 2017, as oportunidades de redução de custos e despesas serão cada vez menores. Lembrando que tal compressão vem ocorrendo de forma relevante desde o final de 2014, tornando a base de comparação cada ano mais difícil.

Devido à atual situação econômica do país e ao fim do nosso mais recente ciclo de expansão via *greenfields* e expansões, vemos a **necessidade de investimento para 2017 no montante entre R\$ 80 a 130 milhões**.

	<b>Guidance 2017</b>
Crescimento da Receita Líquida	2 – 7%
Margem EBITDA	73 – 77%
Investimento (R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	80 – 130

(1) Base competência.

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

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

# DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

## 1º TRIMESTRE DE 2017

### 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.

<b>Indicadores financeiros</b>	<b>1T17</b>	<b>1T16</b>	<b>Var. %</b>
Receita Bruta (R\$ mil)	192.548	180.418	6,7%
Receita Líquida (R\$ mil)	167.349	160.487	4,3%
EBITDA (R\$ mil)	125.764	129.024	-2,5%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>75,2%</i>	<i>80,4%</i>	<i>-5,2 p.p.</i>
Lucro Líquido (R\$ mil)	50.619	38.712	30,8%
<i>Margem Líquida</i>	<i>30,2%</i>	<i>24,1%</i>	<i>6,1 p.p.</i>
FFO (R\$ mil)	77.098	66.559	15,8%
<i>Margem FFO</i>	<i>46,1%</i>	<i>41,5%</i>	<i>4,6 p.p.</i>

<b>Indicadores de Performance</b>	<b>1T17</b>	<b>1T16</b>	<b>Var. %</b>
ABL Total (m <sup>2</sup> )	746.027	714.959	4,3%
ABL Própria (m <sup>2</sup> )	454.604	443.419	2,5%
ABL Própria Média (m <sup>2</sup> )	454.604	437.373	3,9%
ABL Total Shopping (m <sup>2</sup> )	701.786	681.410	3,0%
ABL Própria Shopping (m <sup>2</sup> )	419.065	411.728	1,8%
Total Shoppings <sup>(1)</sup>	17	17	0,0%
Vendas Totais (R\$ mil) <sup>(2)</sup>	2.910.196	2.765.712	5,2%
Vendas mesmas lojas (SSS)	1,7%	1,8%	-0,1 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	1,6%	4,0%	-2,4 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	7,3%	6,5%	0,8 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	6,9%	7,4%	-0,5 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	12,7%	12,7%	0,0 p.p.
Taxa de Ocupação	93,0%	94,0%	-1,0 p.p.
Inadimplência líquida	3,7%	3,7%	0,0 p.p.

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

(2) Valor do 1T16 ajustado para o Iguatemi Caxias.

# DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

## 1º TRIMESTRE DE 2017

### PORTFOLIO IGUATEMI

Portfólio	Cidade	Participação Iguatemi	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Iguatemi (m <sup>2</sup> )
Iguatemi São Paulo	São Paulo	58,41%	47.322	27.641
JK Iguatemi	São Paulo	64,00%	34.957	22.372
Pátio Higienópolis	São Paulo	11,20%	34.100	3.819
Market Place	São Paulo	100,00%	26.940	26.940
Iguatemi Alphaville	Barueri	78,00%	31.312	24.423
Iguatemi Campinas	Campinas	70,00%	73.492	51.444
Galleria	Campinas	100,00%	33.146	33.146
Iguatemi Esplanada <sup>(1)</sup>	Sorocaba	55,37%	64.360	35.636
Iguatemi São Carlos	São Carlos	50,00%	22.323	11.162
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	88,00%	43.648	38.410
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	88,00%	43.649	38.411
Área proprietária <sup>(2)</sup>	Sorocaba	100,00%	3.678	3.678
<b>Subtotal Sudeste</b>		<b>69,09%</b>	<b>458.927</b>	<b>317.083</b>
Iguatemi Porto Alegre	Porto Alegre	36,00%	59.302	21.349
Praia de Belas	Porto Alegre	37,80%	47.205	17.843
Iguatemi Florianópolis	Florianópolis	30,00%	21.189	6.357
Iguatemi Caxias	Caxias do Sul	8,40%	30.324	2.547
<b>Subtotal Sul</b>		<b>30,44%</b>	<b>158.020</b>	<b>48.096</b>
Iguatemi Brasília	Brasília	64,00%	32.302	20.673
<b>Subtotal DF</b>		<b>64,00%</b>	<b>32.302</b>	<b>20.673</b>
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	41,00%	20.115	8.247
Boulevard Iguatemi <sup>(3)</sup>	Campinas	77,00%	32.422	24.965
<b>Subtotal Outlet e Power Center</b>		<b>63,22%</b>	<b>52.537</b>	<b>33.212</b>
<b>Subtotal Shoppings</b>		<b>59,71%</b>	<b>701.786</b>	<b>419.065</b>
Market Place Torre I	São Paulo	100,00%	15.685	15.685
Market Place Torre II	São Paulo	100,00%	13.395	13.395
Torre Iguatemi São Paulo	São Paulo	58,41%	4.469	2.610
Torre Iguatemi Porto Alegre	Porto Alegre	36,00%	10.692	3.849
<b>Subtotal Torres</b>		<b>80,33%</b>	<b>44.241</b>	<b>35.539</b>
<b>Total</b>		<b>60,94%</b>	<b>746.027</b>	<b>454.604</b>

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

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

(3) Boulevard localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.

# DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

## 1º TRIMESTRE DE 2017

### DESEMPENHO OPERACIONAL (Shopping a 100%)

Portfólio	Aluguel Mínimo + Overage + Loc. Temp. (R\$ mil) <sup>(1)</sup>		
	1T17	1T16	Var. %
Iguatemi São Paulo	43.242	39.889	8,4%
JK Iguatemi	16.808	16.560	1,5%
Pátio Higienópolis <sup>(3)</sup>	22.534	21.403	5,3%
Market Place	6.928	6.345	9,2%
Torres Market Place	6.129	6.230	-1,6%
Iguatemi Alphaville	6.997	6.960	0,5%
Iguatemi Campinas	23.726	22.367	6,1%
Galleria	5.343	5.137	4,0%
Iguatemi Esplanada <sup>(2)</sup>	15.870	14.845	6,9%
Iguatemi São Carlos	2.681	2.472	8,4%
Iguatemi Ribeirão Preto	6.109	5.779	5,7%
Iguatemi Rio Preto	6.268	5.739	9,2%
Iguatemi Porto Alegre	24.059	18.723	28,5%
Praia de Belas	11.835	11.167	6,0%
Iguatemi Florianópolis	6.649	6.579	1,1%
Iguatemi Caxias	5.923	6.642	-10,8%
Iguatemi Brasília	9.914	9.462	4,8%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	2.684	2.587	3,7%
Boulevard Iguatemi	841	840	0,1%
<b>Total</b>	<b>224.541</b>	<b>209.726</b>	<b>7,1%</b>

Portfólio	Estacionamento (R\$ mil)		
	1T17	1T16	Var. %
Iguatemi São Paulo	7.115	7.078	0,5%
JK Iguatemi	4.862	5.070	-4,1%
Pátio Higienópolis <sup>(3)</sup>	4.133	3.545	16,6%
Market Place	6.113	6.510	-6,1%
Torres Market Place	-	-	-
Iguatemi Alphaville	3.799	3.478	9,2%
Iguatemi Campinas	6.979	6.146	13,6%
Galleria	2.278	2.344	-2,8%
Iguatemi Esplanada <sup>(2)</sup>	4.102	3.670	11,8%
Iguatemi São Carlos	844	685	23,2%
Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	-
Iguatemi Rio Preto	82	57	43,2%
Iguatemi Porto Alegre	6.255	3.383	84,9%
Praia de Belas	3.623	2.972	21,9%
Iguatemi Florianópolis	1.436	1.574	-8,8%
Iguatemi Caxias	1.438	1.345	6,9%
Iguatemi Brasília	2.861	2.796	2,3%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	-	-	-
Boulevard Iguatemi	219	122	79,0%
<b>Total</b>	<b>56.141</b>	<b>50.775</b>	<b>10,6%</b>

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

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

(3) A contabilização das Receitas no Pátio Higienópolis foi feita através do regime caixa até 4T16 e através do regime de competência a partir do 1T17.

### VENDAS E ALUGUÉIS

As Vendas Totais atingiram R\$ 2,9 bilhões no trimestre, um crescimento de 5,2% em relação ao mesmo período do ano anterior. Os segmentos que melhor desempenharam nas vendas foram Entretenimento, Restaurantes e *Health & Beauty*. O destaque negativo foi Livraria & Papelaria.

As vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 1,6% no trimestre, enquanto o vendas mesmas lojas (SSS) foram de 1,7%. Os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 7,3% e os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 6,9%.

A Receita de Aluguel dos Shoppings a 100% atingiu R\$ 224,5 milhões no 1T17 (+7,1% comparado ao 1T16). A Receita de Estacionamento atingiu R\$ 56,1 milhões no 1T17 (+10,6% comparado ao 1T16).

- **Iguatemi São Paulo:** As Receitas de Aluguéis tiveram um crescimento de 8,4% devido ao aumento do Aluguel Mínimo, como resultado dos reajustes automáticos de aluguel. Tivemos inauguração de novas lojas como Valentino, Lauf, Cruise, Pandora, dentre outros. O aumento de 0,5% na Receita de Estacionamento é explicado por uma combinação de aumento de tarifa com redução no fluxo de veículos em comparação ao 1T16. Vale ressaltar que observamos um crescimento na utilização de outros meios de transporte alternativos por parte de nossos clientes.
- **JK Iguatemi:** Crescimento de 1,5% nas Receitas de Aluguéis, com destaque positivo para o desempenho do Aluguel Mínimo, que foi parcialmente impactado pelo aumento da vacância devido ao período de mudança do *mix* em que o Shopping se encontra. A Receita de Estacionamento diminuiu 4,1% devido à redução do fluxo de veículos. Vale ressaltar que neste empreendimento também observamos um crescimento na utilização de outros meios de transporte alternativos por parte de nossos clientes.
- **Pátio Higienópolis:** Crescimento de 5,3% nas Receitas de Aluguéis, referente ao reajuste automático dos aluguéis. O aumento de 16,6% na Receita de Estacionamento deve-se ao reajuste na tarifa.
- **Market Place:** As Receitas de Aluguéis cresceram 9,2%, impulsionadas pelo reajuste no valor dos aluguéis, entrada de novas operações mais rentáveis e crescimento no *Overage* em um cenário de mudança de *mix*. A Receita de Estacionamento caiu 6,1%, devido ao menor fluxo de veículos no período.
- **Torres do Market Place:** As Receitas de Aluguéis caíram 1,6% em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior devido à renegociação de contratos de locação, vide um menor patamar de valores praticados no mercado.
- **Iguatemi Alphaville:** Crescimento de 0,5% nas Receitas de Aluguéis como consequência da redução de Receita de Locação Temporária, enquanto o nível de vacância permaneceu inalterado. A Receita de Estacionamento aumentou em 9,2% como reflexo de um reajuste anual de tarifa.
- **Iguatemi Campinas:** Crescimento das Receitas de Aluguéis na ordem de 6,1% é consequência de um maior Aluguel Mínimo devido ao reajuste dos contratos. A Receita de Estacionamento aumentou 13,6% devido a novas tarifas e maturação da expansão do empreendimento que gerou um maior fluxo de veículos.

- **Galleria:** As Receitas de Aluguéis aumentaram 4% no 1T17 em comparação ao 1T16. Esse aumento contemplou um reajuste nos contratos. O trimestre apresentou uma queda na Receita de Estacionamento de 2,8% devido à redução no fluxo de veículos.
- **Iguatemi Esplanada:** A Receita de Aluguel se expandiu 6,9%, impulsionado por *Overage*, enquanto houve um leve aumento da vacância. O aumento da tarifa contribuiu para um crescimento de 11,8% na Receita de Estacionamento.
- **Iguatemi São Carlos:** Crescimento de 8,4% nas Receitas de Aluguéis, por causa de reajustes contratuais automáticos. A Receita de Estacionamento expandiu 23,2% em comparação ao 1T16, efeito de aumento nas tarifas.
- **Iguatemi Ribeirão Preto:** As Receitas de Aluguéis cresceram 5,7%, principalmente em função do *Overage* devido a bom desempenho de certas operações. Levando em consideração que o ativo se encontra em um momento de maturação, até então não estamos cobrando estacionamento.
- **Iguatemi São José do Rio Preto:** Crescimento de 9,2% nas Receitas de Aluguéis, principalmente por um reajuste em contratos de locação, além de um aumento nas vendas, impactando o *Overage*. Por ser um ativo em fase de maturação, ainda não estamos cobrando estacionamento do empreendimento.
- **Iguatemi Porto Alegre:** Crescimento de 28,5% nas Receitas de Aluguéis comparado ao 1T16, enquanto a Receita de Estacionamento subiu expressivos 84,9%, devido à intensificação de fluxo, consequência da maturação da expansão inaugurada em abril de 2016, a qual adicionou 20 mil m<sup>2</sup> de ABL ao empreendimento. O aumento de tarifas de estacionamento também contribuiu para a forte performance dessa linha.
- **Praia de Belas:** As Receitas de Aluguéis cresceram 6,0% e de Estacionamento cresceram 21,9%, mesmo com a expansão do Iguatemi Porto Alegre, mostrando além de resiliência, o potencial do ativo.
- **Iguatemi Florianópolis:** As Receitas de Aluguéis ficaram 1,1% acima do 1T16, mesmo com reajuste de aluguel mínimo e menor vacância, uma vez que o desempenho do *Overage* impactou negativamente esta linha. A Receita de Estacionamento contraiu em 8,8%, em virtude de um fluxo automotivo fraco comparado ao primeiro trimestre do ano passado em que muitos turistas estrangeiros visitaram a região.
- **Iguatemi Brasília:** Aumento de 4,8% nas Receitas de Aluguéis, efeito de um reajuste automático no valor de aluguel para uma grande participação de lojistas do portfólio. A Receita de Estacionamento não mostrou grandes oscilações, avançando 2,3% contra o primeiro trimestre de 2016.
- **I Fashion Outlet Novo Hamburgo:** Crescimento de 3,7% nas Receitas de Aluguéis, por efeito de contratos mais vantajosos no ajuste de *mix*. Devido à natureza do ativo, não cobramos estacionamento.

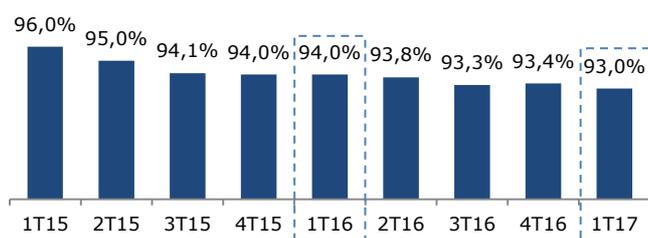
# DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

## 1º TRIMESTRE DE 2017

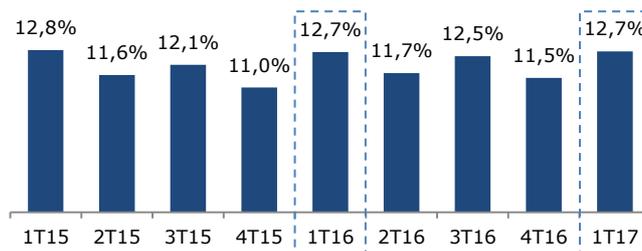
### TAXA E CUSTO DE OCUPAÇÃO

A taxa de ocupação média dos Shoppings no 1T17 foi de 93,0%, 1,0 ponto percentual abaixo do 1T16, e o custo de ocupação foi de 12,7%, em linha com o resultado observado no mesmo período do ano anterior.

**Taxa de Ocupação**



**Custo de Ocupação**



### INADIMPLÊNCIA

No 1T17, a inadimplência ficou em linha com o dado observado no 1T16, em 3,7%.

### DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada (R\$ mil)	1T17	1T16	Var. %
<b>Receita Bruta</b>	<b>192.548</b>	<b>180.418</b>	<b>6,7%</b>
Impostos e descontos	-25.199	-19.931	26,4%
<b>Receita Líquida</b>	<b>167.349</b>	<b>160.487</b>	<b>4,3%</b>
Custos e Despesas	-41.704	-41.035	1,6%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	-180	9.354	-101,9%
Resultado de Equivalência Patrimonial	299	218	37,2%
<b>EBITDA</b>	<b>125.764</b>	<b>129.024</b>	<b>-2,5%</b>
Margem EBITDA	75,2%	80,4%	-5,2 p.p.
Depreciação e Amortização	-26.479	-27.847	-4,9%
<b>EBIT</b>	<b>99.285</b>	<b>101.177</b>	<b>-1,9%</b>
Margem EBIT	59,3%	63,0%	-3,7 p.p.
Receitas (Despesas) Financeiras	-43.478	-51.853	-16,2%
IR e CSLL	-5.188	-10.612	-51,1%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>50.619</b>	<b>38.712</b>	<b>30,8%</b>
Margem Líquida	30,2%	24,1%	6,1 p.p.
<b>FFO</b>	<b>77.098</b>	<b>66.559</b>	<b>15,8%</b>
Margem FFO	46,1%	41,5%	4,6 p.p.

## RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da Iguatemi no primeiro trimestre de 2017 foi de R\$ 192,5 milhões, crescimento de 6,7% em relação ao mesmo período de 2016.

Receita Bruta (R\$ mil)	1T17	1T16	Var. %
Aluguel	131.250	121.437	8,1%
Taxa de Administração	11.373	11.356	0,1%
Estacionamento	35.456	33.832	4,8%
Outros	14.469	13.793	4,9%
<b>Total</b>	<b>192.548</b>	<b>180.418</b>	<b>6,7%</b>

A Receita de Aluguel no 1T17, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve crescimento de 8,1% em relação ao 1T16 e representou 68,2% da Receita Bruta total.

Receita de Aluguel (R\$ mil)	1T17	1T16	Var. %
Aluguel Mínimo	116.354	106.329	9,4%
Aluguel Percentual	6.526	6.704	-2,7%
Locações Temporárias	8.370	8.404	-0,4%
<b>Total</b>	<b>131.250</b>	<b>121.437</b>	<b>8,1%</b>

Este crescimento da Receita de Aluguel em relação ao 1T16 é explicado principalmente por:

- Aluguel Mínimo: Aumento de 9,4% principalmente em função (i) da inauguração da expansão do Iguatemi Porto Alegre; e (ii) dos reajustes automáticos dos contratos de aluguel pela inflação.
- Aluguel Percentual (*Overage*): Queda de 2,7% em função do reajuste dos aluguéis mínimos acima do aumento das vendas.
- Locações Temporárias: Queda de 0,4% devido a uma menor quantidade de mídia e marketing para o período.

A Taxa de Administração manteve-se praticamente inalterada em relação ao 1T16, em função da maior estabilidade de valor nas despesas de Condomínio, fruto dos esforços contínuos da Companhia em rever e controlar custos e despesas, bem como aprimorar ainda mais seus processos.

A Receita de Estacionamento cresceu 4,8% em relação ao 1T16, principalmente (i) pelo reajuste das tarifas realizado ao longo do ano; e (ii) pela maturação das expansões inauguradas nos últimos trimestres (Iguatemi Campinas, Iguatemi São Paulo e Iguatemi Porto Alegre).

A linha de Outras Receitas apresentou um aumento de 4,9% em relação ao 1T16.

### DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

As Deduções, Impostos e Contribuições somaram R\$ 25,2 milhões, 26,4% acima do 1T16 devido ao aumento dos descontos ao longo do ano de 2016.

### RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida no 1T17 foi de R\$ 167,3 milhões, crescimento de 4,3% em relação ao 1T16.

### CUSTOS E DESPESAS

A Companhia segue na busca por eficiência, entregando uma linha de Custos e Despesas bastante controlada no 1T17, totalizando R\$ 41,7 milhões (excluindo Depreciação e Amortização), um aumento de 1,6% em comparação ao mesmo período do ano anterior.

Custos e Despesas (R\$ mil)	1T17	1T16	Var. %
<b>Custos de Aluguéis e Serviços</b>	<b>30.195</b>	<b>27.267</b>	<b>10,7%</b>
<b>Despesas</b>	<b>11.509</b>	<b>13.768</b>	<b>-16,4%</b>
Despesas Administrativas	11.421	13.291	-14,1%
Remuneração baseada em ações	66	347	-81,0%
Pré-operacional	22	130	-83,1%
<b>Sub Total</b>	<b>41.704</b>	<b>41.035</b>	<b>1,6%</b>
Depreciação e Amortização	26.479	27.847	-4,9%
<b>Total</b>	<b>68.183</b>	<b>68.882</b>	<b>-1,0%</b>

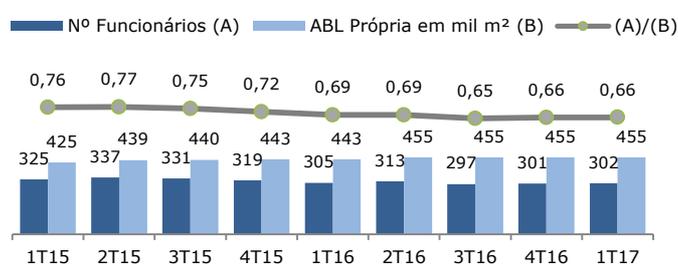
Nesse trimestre observamos um aumento dos Custos de Aluguéis e Serviços em 10,7% comparado ao 1T16, em função principalmente de áreas vagas, reajustes salariais e aumento do ABL (expansão do Iguatemi Porto Alegre).

Por outro lado, todas as linhas de Despesas tiveram uma redução no 1T17, em linha com o observado nos últimos trimestres e fruto dos esforços relacionados ao Orçamento Matricial e Base Zero implementados na Companhia desde o final de 2014.

As Despesas Administrativas ficaram 14,1% abaixo do 1T16, reflexo de diversas frentes de atuação como a revisão de processos, renegociação de contratos de fornecedores e redução de despesas de pessoal em função da menor participação no resultado.

A remuneração baseada em ações (*stock options*) apresentou uma queda de 81,0% em relação ao 1T16, resultado da amortização regressiva do plano de *stock options* emitido em 2012.

A linha Pré-Operacional teve uma redução de 83,1% em relação ao 1T16, em função do término das obras relacionadas à torre e expansão do Iguatemi Porto Alegre.



### OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

No 1T17, a Companhia gerou um total de Outras Receitas (Despesas) Operacionais no valor de R\$ 180 mil negativos, representando um queda versus o 1T16, principalmente devido à redução na receita com revenda de ponto.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais (R\$ mil)	1T17	1T16	Var. %
VGv	-	-	-
Outros	-180	9.354	-101,9%
<b>Outras Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>-180</b>	<b>9.354</b>	<b>-101,9%</b>

### RESULTADO FINANCEIRO

O Resultado Financeiro Líquido da Iguatemi no 1T17 foi de R\$ 43,5 milhões negativos, 16,2% abaixo do montante apresentado no 1T16. Apesar do aumento de 25,1% na posição de Caixa da Companhia em comparação ao 1T16, a menor Receita Financeira é parte explicada pela queda do CDI e, em sua maioria, pela quitação da dívida com parte relacionada ocorrida no 4T16, que fez com a Companhia deixasse de ter um ativo em dólar (tal dívida impactou positivamente a Receita Financeira em 2016 por conta da variação cambial). Já a menor Despesa Financeira é explicada (i) pela queda de 0,6% no endividamento da Companhia – a Dívida Total caiu para R\$ 2.014,5 milhões, versus R\$ 2.025,8 milhões em 1T16, sendo 74% atualmente indexada ao CDI; e (ii) pela queda na taxa de juros do período.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)	1T17	1T16	Var. %
Receitas Financeiras	17.067	19.282	-11,5%
Despesas Financeiras	-60.545	-71.135	-14,9%
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>-43.478</b>	<b>-51.853</b>	<b>-16,2%</b>

### IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

No 1T17, as Despesas com Imposto de Renda e Contribuição Social totalizaram R\$ 5,2 milhões, queda de 51,1% comparado ao 1T16 devido à recuperação de créditos tributários de períodos anteriores.

### LUCRO LÍQUIDO E FFO

O Lucro Líquido no 1T17 foi de R\$ 50,6 milhões, 30,8% acima do apresentado no 1T16, com Margem Líquida de 30,2%. O FFO atingiu R\$ 77,1 milhões, crescimento de 15,8% versus o mesmo período do ano anterior, com Margem FFO de 46,1%.

### EBITDA

O EBITDA do trimestre atingiu R\$ 125,8 milhões, 2,5% abaixo do mesmo trimestre do ano anterior, e Margem EBITDA de 75,2%. Essa queda no EBITDA é explicada principalmente por uma menor linha de Outras Receitas (Despesas) Operacionais em comparação ao mesmo período do ano anterior, quando tivemos fortes receitas com vendas de ponto. Se retirarmos o efeito da linha Outras Receitas (Despesas) Operacionais em ambos os anos temos um crescimento de EBITDA de 5,2% no 1T17 em comparação ao mesmo período do ano anterior.

# DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

## 1º TRIMESTRE DE 2017

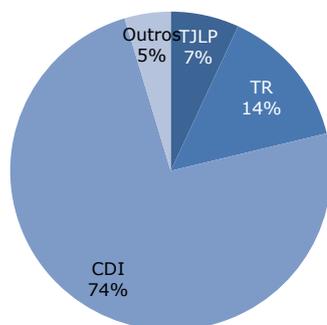
EBITDA (R\$ mil)	1T17	1T16	Var. %
<b>Lucro Líquido</b>	<b>50.619</b>	<b>38.712</b>	<b>30,8%</b>
(+) IR / CS	5.188	10.612	-51,1%
(+) Depreciação e Amortização	26.479	27.847	-4,9%
(+) Despesas Financeiras	60.545	71.135	-14,9%
(-) Receitas Financeiras	-17.067	-19.282	-11,5%
<b>EBITDA</b>	<b>125.764</b>	<b>129.024</b>	<b>-2,5%</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>167.349</b>	<b>160.487</b>	<b>4,3%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>75,2%</b>	<b>80,4%</b>	<b>-5,2 p.p.</b>

### ENDIVIDAMENTO

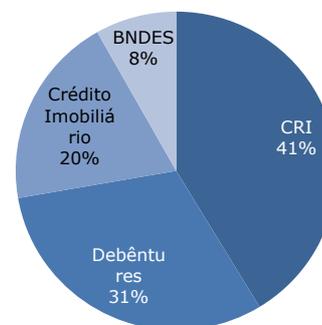
A Iguatemi encerrou o primeiro trimestre de 2017 com uma **Dívida Total de R\$ 2.014,5 milhões**, cujo prazo médio encontra-se em 4,9 anos, com custo médio de 103,5% do CDI, índice ao qual 74% da nossa dívida está indexada. Já a **posição de Caixa encontra-se em R\$ 364,1 milhões**, atualmente remunerada a uma taxa média de 106,3% do CDI.

Como consequência, a **Dívida Líquida caiu 1,9% em comparação ao 4T16 para R\$ 1.650,3 milhões**, levando a um múltiplo **Dívida Líquida/EBITDA de 3,19x** para o final do 1T17, abaixo dos níveis apresentados no final do 1T16 e 4T16.

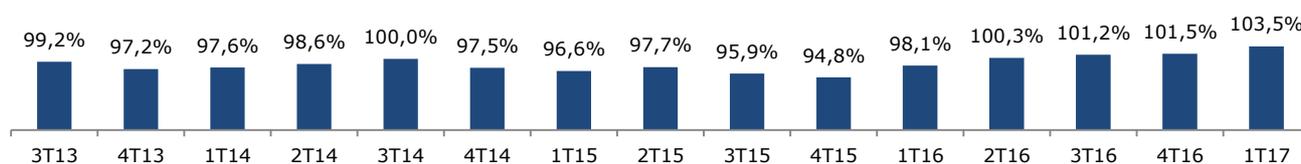
#### Perfil da Dívida por Indexador



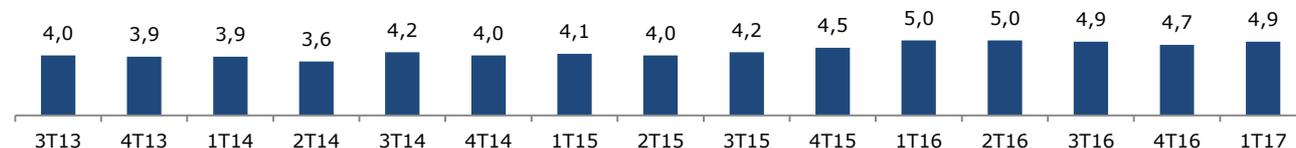
#### Perfil da Dívida por Modalidade



#### Custo da dívida (% CDI)



#### Prazo da Dívida (anos)



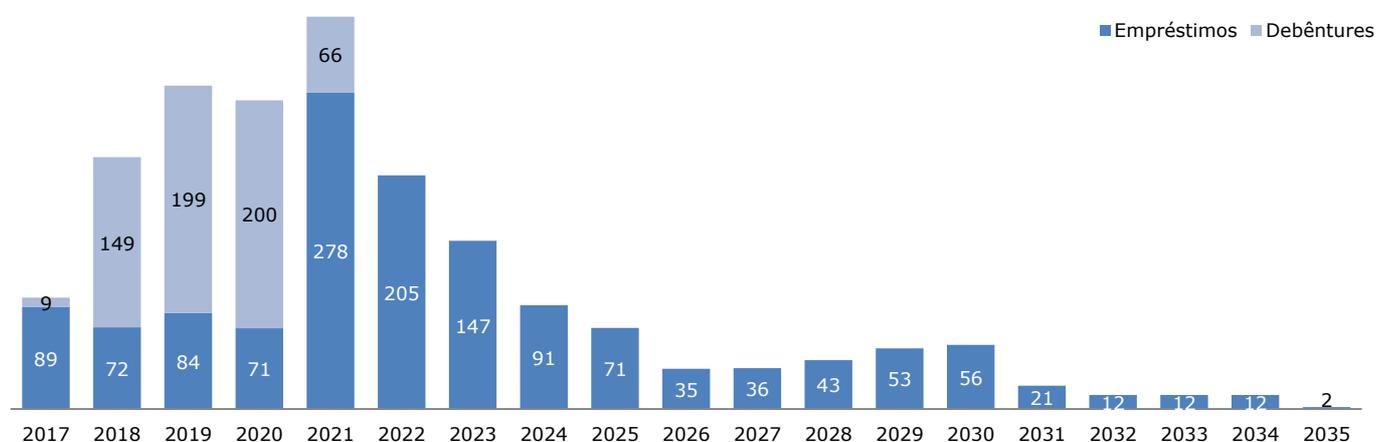
# DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

## 1º TRIMESTRE DE 2017

Dados Consolidados (R\$ mil)	31/03/2017	31/12/2016	Var. %
<b>Dívida Total</b>	<b>2.014.482</b>	<b>2.240.046</b>	<b>-10,1%</b>
Disponibilidades	364.134	556.916	-34,6%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.650.348</b>	<b>1.683.130</b>	<b>-1,9%</b>
EBITDA (LTM)	518.036	521.296	-0,6%
<b>Dívida Líquida/EBITDA</b>	<b>3,19x</b>	<b>3,23x</b>	-
<b>Custo da Dívida (% CDI)</b>	<b>103,5%</b>	<b>101,5%</b>	<b>2,0 p.p.</b>
<b>Prazo da Dívida (anos)</b>	<b>4,9</b>	<b>4,7</b>	-

Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	31/03/2017	%	31/12/2016	%
TJLP	138.696	6,9%	164.080	8,5%
TR	288.675	14,3%	289.921	13,0%
CDI	1.493.517	74,1%	1.691.215	73,7%
Outros	93.594	4,6%	94.830	4,8%
Curto Prazo	263.742	13,1%	325.843	13,7%
Longo Prazo	1.750.741	86,9%	1.914.203	86,3%

### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA (R\$ MM)



### FLUXO DE CAIXA

O Caixa ajustado da Iguatemi (considerando o saldo do Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras) diminuiu em R\$ 192,8 milhões em comparação ao trimestre anterior (4T16), finalizando o 1T17 em R\$ 272,9 milhões. Dentre as principais variações destacamos:

- Caixa Líquido gerado pelas atividades operacionais <sup>(1)</sup> de R\$ 186,2 milhões;
- Caixa das atividades de investimentos <sup>(2)</sup> de R\$ 40,8 milhões negativos;
- Caixa das atividades de financiamento <sup>(3)</sup> R\$ 338,2 milhões negativos.

# DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

## 1º TRIMESTRE DE 2017

### Fluxo de Caixa Contábil Ajustado (R\$ milhões)



(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 105,2 milhões negativos referentes ao pagamento de juros.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 163,2 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".

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

### PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Em dezembro de 2016, atualizamos o valor justo das nossas propriedades em operação e propriedades em desenvolvimento. Em 31/12/2016, esse valor foi de R\$ 9,0 bilhões (participação IGTA), 8,9% acima do valor de 2015, devido às novas inaugurações.

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

Data base: 31/12/2016.

(1) Inclui apenas shoppings em operação e expansões inauguradas até 4T16. Não inclui *greenfields*/expansões a serem inauguradas a partir de 4T16.

(2) Em 2012 realizamos um desdobramento de ações

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

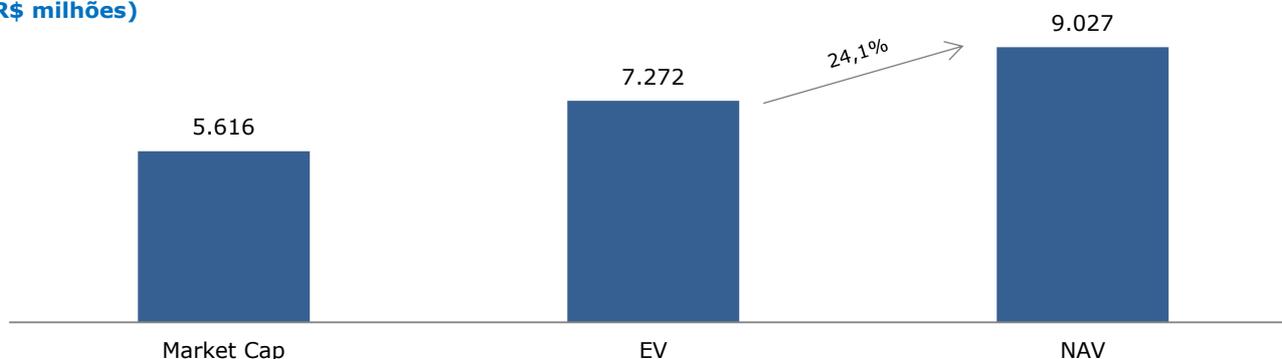
As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

- (i) Taxa de desconto real de 7,2% a 10,0% a.a.;
- (ii) Taxa de crescimento real na perpetuidade de 2,0% a.a.;
- (iii) Exclusão dos projetos *greenfield* (I Fashion Outlets).

# DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

## 1º TRIMESTRE DE 2017

(R\$ milhões)



Data base do Market Cap. e EV: 31/03/2017.

### INVESTIMENTOS

Investimentos (R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	2016	1T17
Aquisições	-	-
Outros investimentos	161,2	40,8
<b>Total</b>	<b>161,2</b>	<b>40,8</b>

(1) Base competência.

Os investimentos do trimestre são referentes Capex de manutenção / reinvestimento dos Shoppings do portfólio, bem como investimentos relacionados aos projetos de Premium Outlets já anunciados. Encerramos o 1T17 com um montante total investido de R\$ 40,8 milhões.

### PROJETOS EM ANDAMENTO – GREENFIELDS

Os dados abaixo são referentes a 100% do empreendimento.

	Greenfields	
	I Fashion Outlet Santa Catarina	I Fashion Outlet Nova Lima
Abertura Prevista	2018	2019
ABL Total (m <sup>2</sup> )	30.000	30.300
% Iguatemi	54%	54%

Nota: Realizamos, no primeiro trimestre de 2017, o distrato do contrato para permuta de terreno firmada para a construção do I Fashion Outlet Paraná.

**LANDBANK**

No médio / longo prazo, a Iguatemi deve continuar crescendo de maneira robusta. Nosso **landbank de aproximadamente 1,0 milhão m<sup>2</sup>** (216 mil m<sup>2</sup> de ABL e 733 mil m<sup>2</sup> de área privativa/imobiliária) demonstra o potencial de crescimento futuro a ser capturado pela Iguatemi (adicional às novas oportunidades de *greenfields* e outlets que devem ser anunciadas ao longo dos próximos anos).

<b>Empreendimento</b>	<b>Shopping (ABL m<sup>2</sup>)</b>	<b>Imobiliário (AP m<sup>2</sup>)</b>	<b>% Iguatemi</b>
Iguatemi São Paulo	5.000	-	58,4%
Iguatemi Campinas - Terreno Anexo <sup>(2)</sup>	-	501.000	50,0%
Iguatemi Campinas - Boulevard	-	19.638	77,0%
Iguatemi Porto Alegre	-	32.000	36,0%
Iguatemi Porto Alegre - Terreno Anexo <sup>(1)</sup>	22.000	29.022	24,0%
Iguatemi Esplanada	28.500	27.060	46,0%
Praia de Belas	5.000	-	37,8%
Galleria	28.200	28.400	100,0%
Market Place	600	-	100,0%
Iguatemi São Carlos	20.000	15.000	50,0%
Iguatemi Brasília	10.000	-	64,0%
Iguatemi Alphaville	12.600	-	78,0%
Iguatemi Ribeirão Preto	20.500	35.000	88,0%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	12.000	6.500	41,0%
Iguatemi Rio Preto	21.500	-	88,0%
Iguatemi Rio Preto - Terreno anexo <sup>(3)</sup>	-	23.000	88,0%
<b>Subtotal Shoppings em Operação</b>	<b>185.900</b>	<b>716.620</b>	<b>56,1%</b>
I Fashion Outlet Santa Catarina <sup>(1)</sup>	15.034	8.000	54,0%
I Fashion Outlet Nova Lima <sup>(1)</sup>	15.000	8.000	54,0%
<b>Subtotal de Shoppings em Desenvolvimento</b>	<b>30.034</b>	<b>16.000</b>	<b>54,0%</b>
<b>Total</b>	<b>215.934</b>	<b>732.620</b>	<b>56,0%</b>

(1) Terrenos permutados.

(2) Opção de permuta + preferência.

(3) Opção de permuta.

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

### ESTRATÉGIA E GUIDANCE

A Iguatemi segue fiel à sua estratégia, com foco nas regiões Sul, Sudeste e Brasília, áreas de maior poder aquisitivo e potencial de consumo per capita do país, e nas classes A e B, público menos suscetível às crises e mais exigentes em termos de qualidade dos produtos e serviços oferecidos.

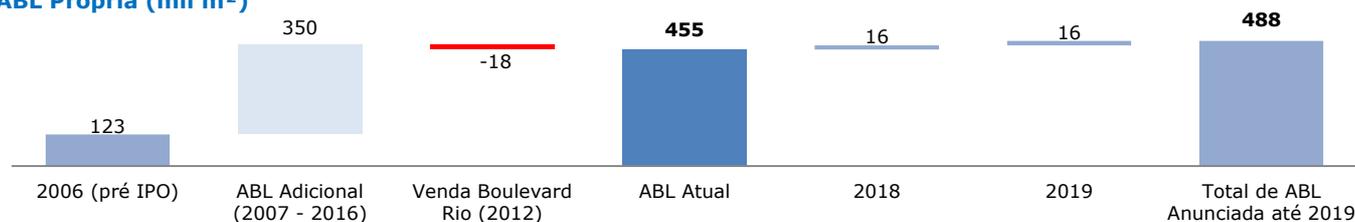
Desde 2009, a Companhia atinge ou supera o *guidance* de resultados e de crescimento divulgado ao mercado. Para 2017, apesar do cenário macroeconômico incerto, nossa **Receita Líquida deverá crescer entre 2% e 7%** e a **margem EBITDA ficará entre 73% e 77%**. Devido à atual situação econômica do país e ao fim do nosso mais recente ciclo de expansão via *greenfields* e expansões, vemos a **necessidade de investimento para 2017 sendo no montante de R\$ 80 a 130 milhões**.

	Guidance 2017
Crescimento da Receita Líquida	2 – 7%
Margem EBITDA	73 – 77%
Investimento (R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	80 – 130

(1) Base competência.

**Crescimento da ABL da empresa:** Desde o IPO da Companhia, realizado no início de 2007, a Iguatemi mais que triplicou o seu tamanho. Hoje, temos 455 mil m<sup>2</sup> de ABL própria. Com os dois projetos de *greenfields* (I Fashion Outlets) anunciados, atingiremos aproximadamente 488 mil m<sup>2</sup> de ABL própria em 2019.

### ABL Própria (mil m<sup>2</sup>)



### MERCADO DE CAPITAIS

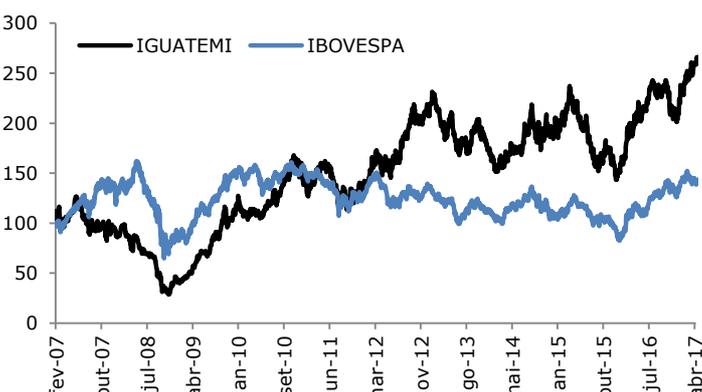
A Iguatemi está listada no Novo Mercado da BM&F Bovespa, com o código IGTA3, e é uma das empresas do IBx-100. Nossos principais acionistas e o *free float* da Companhia, com base em 31/03/2017, estão descritos no quadro abaixo:

Composição Acionária	Nº de ações	% do Total
Jereissati Participações	89.642.770	50,76%
Tesouraria	361.685	0,20%
Outros	86.607.123	49,04%
<b>Total</b>	<b>176.611.578</b>	<b>100,00%</b>

# DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

## 1º TRIMESTRE DE 2017

A ação da Iguatemi fechou o primeiro trimestre de 2017 cotada a R\$ 31,80. Atualmente, 10 analistas de mercado tem cobertura ativa em Iguatemi.

IGTA3 <sup>(1)</sup>		Iguatemi x Ibovespa (Fev./2007 – Atual)
Preço Final (31/03/2017)	R\$ 31,80	
Maior Preço do 1T17	R\$ 33,25	
Menor Preço do 1T17	R\$ 26,62	
Valorização no 1T17	19,24%	
Valorização em 2017	19,24%	
Número de ações	176.611.578	
Market Cap. (31/03/2017)	R\$ 5.616.248.180	
Média diária de Liquidez no 1T17	R\$ 38.776.525	

(1) Fonte: Bloomberg, data base: 31/03/2017.

Como parte dos esforços da Companhia em buscar melhores práticas de governança corporativa, para a Assembleia Geral Ordinária ('AGO') de 2017 (realizada em 26 de abril) desenvolvemos o Manual de Participação do Acionista, documento preparado com o intuito de orientar os acionistas sobre os procedimentos para a participação na Assembleia Geral Ordinária, bem como fornecer detalhes sobre os temas a serem deliberados.

Também na AGO deste ano, nos termos da Instrução CVM nº 481, nossos investidores tiveram novamente a opção de votar à distância. Vale ressaltar que a Iguatemi foi pioneira neste processo, ao ser uma das cinco empresas a aderir ao voto à distância já em 2016, quando sua adoção ainda era facultativa.

Finalmente, foi aprovado nesta AGO o pagamento dos dividendos propostos no montante de R\$ 120 milhões referente ao exercício de 2016, sendo R\$ 0,6798 por ação (valor por ação sujeito a alteração na data de pagamento em função da posição acionária em tesouraria), a serem pagos da seguinte forma: (a) 50% no dia 22 de maio de 2017; e (b) 50% no dia 22 de setembro de 2017.

### 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 dois mecanismos de remuneração variável:

**Plano Iguatemi de Bonificação:** Programa de bonificação atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais de curto prazo. Todos os nossos colaboradores são elegíveis. O valor distribuído para cada colaborador é atrelado aos *Key Performance Indicators* (KPIs) da empresa (dividido em três principais grupos: (1) rentabilidade do *On-Going Business*, (2) aderência ao *business plan* original, qualidade e *time-to-market* dos Projetos em Desenvolvimento, e (3) qualidade e importância estratégica dos Projetos Futuros/Caminhos de Crescimento e aos KPIs individuais.

**Plano de Opção de Compra de Ações:** Este plano é administrado por nosso Conselho de Administração, que pode, a seu exclusivo critério, outorgar opções de compra a nossos administradores, empregados e prestadores de serviço. As opções de compra de ações a serem oferecidas nos termos do Plano de Opção representarão o máximo de 3% do total de ações do nosso capital social.

Nossas políticas em relação aos nossos empregados se baseiam na retenção de empregados qualificados, criação de ferramentas de gestão para melhorar sua eficiência, criação de oportunidades adicionais para promoção interna, programas de treinamento eficientes, avaliação de desempenho e remuneração adequada de nosso quadro de funcionários.

Revisitamos, ainda, nossa Missão, Visão e Valores, e a partir dela criamos uma metodologia de avaliação e gestão dos nossos recursos humanos que recompensa competências e comportamentos desejados. Acreditamos que esta ferramenta, juntamente com o plano de bonificação atrelado a KPIs deverão ajudar a empresa a atingir sua meta de crescimento sem perder a identidade e os valores que fazem com que a Iguatemi seja uma das 50 marcas mais valiosas do Brasil.

Em 31 de março de 2017, a Iguatemi possuía **302 funcionários**.

### **PROGRAMAS AMBIENTAIS**

Há mais de 10 anos, a Iguatemi, sempre preocupada com os aspectos sócioambientais, 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, com exceção do Iguatemi Brasília, 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).

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

Atualmente, quatro malls possuem um evoluído sistema de compostagem, SCIRIOP, SCIPA, SCIC e SCIESP. Em cada shopping foi adotado um modelo diferente e estão sendo feitas análises para definição de qual o melhor modelo a ser adotado nos demais ativos do grupo.

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

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

A Companhia e suas controladas passaram a utilizar os serviços de auditoria da Ernst & Young Auditores Independentes S.A. 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, NOI e Fluxo de Caixa Pro Forma não foram objeto de revisão pelos nossos auditores independentes.

**A Companhia está vinculada a arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante em seu Estatuto Social.**

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

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (Iguatemi) é uma das maiores empresas *full service* no setor de shopping centers do Brasil. Suas atividades englobam a concepção, o planejamento, o desenvolvimento e a administração de shopping centers regionais, outlets e complexos imobiliários de uso misto com torres comerciais. A Iguatemi detém participação em 17 shopping centers, 1 *premium outlet* e 4 torres comerciais, que juntos totalizam 746 mil m<sup>2</sup> de ABL total, sendo a sua ABL própria correspondente a 455 mil m<sup>2</sup>. A Companhia participa da administração de 16 dos seus 17 shoppings centers, do seu *premium outlet* e das suas torres comerciais. Adicionalmente, a Iguatemi possui dois *greenfields* de Premium Outlets em desenvolvimento. As ações da Iguatemi estão listadas no Novo Mercado da Bovespa.

**CONTATO RI:**

**Cristina Betts**  
CFO

**Roberta Noronha**  
Diretora de RI e Planejamento  
Integrado

**Carina Carreira**  
Coordenadora de RI

**Arnon Shirazi**  
Analista de RI

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

*Considerações referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento da Iguatemi, eventualmente expressas neste relatório, se constituem apenas em projeções e, como tal, baseiam-se exclusivamente nas expectativas da administração da Iguatemi em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capitais para financiar o plano de negócios da Companhia. Tais considerações dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores e estão, portanto, sujeitas a mudanças sem aviso prévio.*

**APÊNDICE**

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

**1. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DOS EXERCÍCIOS DO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2017**

**1.1. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado Contábil**

<b>DRE Contábil</b>	<b>1T17</b>	<b>1T16</b>	<b>Var. %</b>
<b>Receita Bruta</b>	<b>192.548</b>	<b>180.418</b>	<b>6,7%</b>
Deduções, impostos e contribuições	-25.199	-19.931	26,4%
<b>Receita Líquida</b>	<b>167.349</b>	<b>160.487</b>	<b>4,3%</b>
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-52.437	-49.767	5,4%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>114.912</b>	<b>110.720</b>	<b>3,8%</b>
Despesas/Receitas Operacionais	-15.627	-9.543	63,8%
Despesas Gerais e Administrativas	-15.746	-19.115	-17,6%
Outras Receitas Operacionais	3.658	12.198	-70,0%
Outras Despesas Operacionais	-3.838	-2.844	35,0%
Equivalência Patrimonial	299	218	37,2%
<b>Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos</b>	<b>99.285</b>	<b>101.177</b>	<b>-1,9%</b>
Resultado Financeiro	-43.478	-51.853	-16,2%
Receitas Financeiras	17.067	19.282	-11,5%
Despesas Financeiras	-60.545	-71.135	-14,9%
<b>Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro</b>	<b>55.807</b>	<b>49.324</b>	<b>13,1%</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.188	-10.612	-51,1%
Corrente	-12.912	-12.337	4,7%
Diferido	7.724	1.725	347,8%
<b>Lucro/Prejuízo do Período</b>	<b>50.619</b>	<b>38.712</b>	<b>30,8%</b>
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	50.010	38.209	30,9%
Atribuído a Sócios Não Controladores	609	503	21,1%

# DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

## 1º TRIMESTRE DE 2017

### 1.2. Balanço Patrimonial Consolidado Contábil

<b>ATIVO (R\$ mil)</b>	<b>31/03/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Var.</b>
<b>Ativo Circulante</b>	<b>509.401</b>	<b>755.200</b>	<b>-32,5%</b>
Disponibilidades	330.410	556.916	-40,7%
Contas a Receber	123.595	154.497	-20,0%
Tributos a Recuperar	22.085	23.133	-4,5%
Despesas Antecipadas	15.069	7.753	94,4%
Outros Ativos Circulantes	18.242	12.901	41,4%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>4.527.723</b>	<b>4.475.434</b>	<b>1,2%</b>
<b>Ativo Realizável a Longo Prazo</b>	<b>348.991</b>	<b>307.842</b>	<b>13,4%</b>
Aplicações Financeiras	33.724	-	-
Contas a Receber	80.206	84.668	-5,3%
Tributos Diferidos	118.727	104.740	13,4%
Créditos com Partes Relacionadas	99.683	101.604	-1,9%
Outros Ativos Não Circulantes	16.651	16.830	-1,1%
<b>Investimentos</b>	<b>4.056.429</b>	<b>4.044.136</b>	<b>0,3%</b>
Participações Societárias	19.153	18.334	4,5%
Propriedades para Investimento	4.037.276	4.025.802	0,3%
<b>Imobilizado</b>	<b>22.636</b>	<b>23.026</b>	<b>-1,7%</b>
<b>Intangível</b>	<b>99.667</b>	<b>100.430</b>	<b>-0,8%</b>
<b>Ativo Total</b>	<b>5.037.124</b>	<b>5.230.634</b>	<b>-3,7%</b>

<b>PASSIVO (R\$ mil)</b>	<b>31/03/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Var.</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>364.579</b>	<b>428.613</b>	<b>-14,9%</b>
Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.866	23.172	-31,5%
Fornecedores	11.372	11.374	0,0%
Obrigações Fiscais	24.733	19.704	25,5%
Empréstimos e Financiamentos	105.345	134.499	-21,7%
Debêntures	158.396	191.095	-17,1%
Outras Obrigações	48.867	48.769	0,2%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>1.895.565</b>	<b>2.060.483</b>	<b>-8,0%</b>
Empréstimos e Financiamentos	1.285.648	1.300.298	-1,1%
Debêntures	465.093	614.154	-24,3%
Passivos com Partes Relacionadas	0	0	0,0%
Outros	953	1.028	-7,3%
Tributos Diferidos	109.162	104.299	4,7%
Provisões	14.055	14.031	0,2%
Lucros e Receitas a Apropriar	20.654	26.673	-22,6%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.776.980</b>	<b>2.741.538</b>	<b>1,3%</b>
Capital Social Realizado	1.231.313	1.231.313	0,0%
Reservas de Capital	457.799	472.386	-3,1%
Reservas de Lucros	1.031.238	1.031.238	0,0%
Lucros / Prejuízos Acumulados	50.010	0	0,0%
Participação dos Acionistas Não Controladores	6.620	6.601	0,3%
<b>Passivo Total</b>	<b>5.037.124</b>	<b>5.230.634</b>	<b>-3,7%</b>

# DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

## 1º TRIMESTRE DE 2017

### 1.3. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil

Consolidado (Contábil)	31/03/2017	31/12/2016
<b>Caixa Líquido Atividades Operacionais</b>	<b>80.992</b>	<b>200.871</b>
Caixa Gerado nas Operações	159.494	180.509
Lucro Líquido do Exercício	50.619	49.772
Depreciação e Amortização	26.479	26.500
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	0	0
Resultado de Equivalência Patrimonial	-299	-241
Variações Monetárias, Líquidas	91.679	100.888
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	0	0
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-7.724	2.025
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	66	348
Provisão para Programa de Bonificação	1.447	-195
Provisão para créditos de líq. duvidosa	3.548	7.574
Receitas Diferidas	-7.112	-6.990
Amortização dos Custos de Captação	1.436	1.443
Participação dos Acionistas Não Controladores	-609	-874
Provisão para desvalorização de Estoque	-36	259
Variações nos Ativos e Passivos	39.085	54.552
Outros	-117.587	-34.190
<b>Caixa Líquido Atividades de Investimento</b>	<b>122.401</b>	<b>-103.993</b>
Aplicações Financeiras	163.191	-75.674
Outros	-40.790	-28.319
<b>Caixa Líquido Atividades de Financiamento</b>	<b>-232.984</b>	<b>-81.354</b>
Amortização de Financiamentos	-210.356	-75.591
Dividendos Pagos	0	0
Captação de Empréstimos	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	-22.628	-5.763
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes</b>	<b>-29.591</b>	<b>15.524</b>
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	184.755	169.231
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	155.164	184.755

# DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

## 1º TRIMESTRE DE 2017

### 1.4. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil Ajustado (Gráfico pág. 16)

Consolidado (Contábil)	31/03/2017	31/12/2016
<b>Caixa Líquido Atividades Operacionais</b>	<b>186.192</b>	<b>150.862</b>
Caixa Gerado nas Operações	159.494	166.453
Lucro Líquido do Exercício	50.619	40.623
Depreciação e Amortização	26.479	26.751
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	0	3
Resultado de Equivalência Patrimonial	-299	-257
Variações Monetárias, Líquidas	91.679	107.481
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	0	0
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-7.724	-6.526
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	66	349
Provisão para Programa de Bonificação	1.447	4.202
Provisão para créditos de liq. duvidosa	3.548	789
Receitas Diferidas	-7.112	-7.897
Amortização dos Custos de Captação	1.436	1.494
Participação dos Acionistas Não Controladores	-609	-567
Provisão para desvalorização de Estoque	-36	8
Variações nos Ativos e Passivos	39.085	-4.710
Outros	-12.387	-10.881
<b>Caixa Líquido Atividades de Investimento</b>	<b>-40.790</b>	<b>-40.072</b>
Aplicações Financeiras	0	0
Outros	-40.790	-40.072
<b>Caixa Líquido Atividades de Financiamento</b>	<b>-338.184</b>	<b>54.417</b>
Amortização de Financiamentos	-210.356	-65.013
Dividendos Pagos	0	-60.000
Captação de Empréstimos	0	275.000
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	-22.628	-8.775
Pagamento de Juros	-105.200	-86.795
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes</b>	<b>-192.782</b>	<b>165.207</b>
Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	465.718	300.511
Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	272.936	465.718



## **GLOSSÁRIO**

**ABL:** *Área Bruta Locável.*

**ABL Própria:** *ABL total x participação da Iguatemi em cada Shopping.*

**ABL Própria Média:** *Média aritmética da ABL própria de cada período. Com o objetivo de evitar distorções, nos meses que ocorreram aquisições, ponderamos a média em relação ao número de dias correntes que cada aquisição contribuiu com receita à Companhia.*

**ABL Total:** *ABL que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação, exceto quiosques, dos Shoppings que a Iguatemi detém participação.*

**ABL Total Média:** *Média aritmética da ABL total correspondente a cada período.*

**Aluguéis mesmas lojas por m<sup>2</sup>:** *Renda de aluguel por m<sup>2</sup> somente das lojas que estiveram presentes durante todo o período considerado (tanto no período do ano anterior quanto no período do ano atual), ou seja, desconsidera novas operações e operações que não estão mais presentes nos shoppings. Adicionalmente, não considera shoppings que tenham sido adquiridos no período ou que tenham sido vendidos no período.*

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

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

**EBITDA por m<sup>2</sup>:** *EBITDA dividido pela ABL própria média.*

**FFO:** *Lucro Líquido + Depreciação e Amortização.*

**FFO por m<sup>2</sup>:** *FFO dividido pela ABL própria média.*

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

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

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

**Vendas mesmas lojas por m<sup>2</sup>:** *Vendas totais por m<sup>2</sup> declaradas pelos lojistas, somente para as lojas que estiveram presentes durante todo o período considerado (tanto no período do ano anterior quanto no período do ano atual), ou seja, desconsidera novas operações e operações que não estão mais presentes nos shoppings. Adicionalmente, não considera shoppings que tenham sido adquiridos no período ou que tenham sido vendidos no período.*

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