



Vendas atingem R\$ 3,1 bilhões e EBITDA cresce 2,9% versus 1T18

São Paulo, 07 de maio de 2019 – A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (IGUATEMI) [B3: IGTA3], uma das maiores empresas *full service* no setor de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2019 (1T19). 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 1T19

Teleconferência em Português

08 de maio de 2019

10h00 horário de Brasília

09h00 US EST

Tel.: +55 (11) 2188-0155

Senha: Iguatemi

Replay: +55 (11) 2188 0400

Senha: Iguatemi

Disponível por 7 dias

Teleconferência em Inglês

08 de maio de 2019

11h00 horário de Brasília

10h00 US EST

Tel.: +1 (646) 843 6054

Senha: Iguatemi

Replay: +55 (11) 2188-0400

Senha: Iguatemi

Disponível por 7 dias

Equipe de RI:

Cristina Betts, CFO

Roberta Noronha, DRI

Carina Carreira, RI

Thais Lima, RI

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

ri@iguatemi.com.br

www.iguatemi.com.br

DESTAQUES DO 1T19

- As **Vendas Totais** atingiram **R\$ 3,1 bilhões** no 1T19, 5,4% acima em relação ao mesmo período do ano anterior
- As **vendas mesmas áreas (SAS)** cresceram **4,5%** e **vendas mesmas lojas (SSS)** aumentaram **3,1%** no 1T19
- Os **aluguéis mesmas áreas (SAR)** cresceram **4,6%** e os **aluguéis mesmas lojas (SSR)** aumentaram **6,4%** no trimestre
- A **Receita Líquida** atingiu **R\$ 173,0 milhões** no 1T19, crescimento de 2,7% com relação ao 1T18
- O **EBITDA** atingiu **R\$ 129,4 milhões** no 1T19, 2,9% acima do 1T18, com margem de 74,8%
- O **Lucro Líquido** atingiu **R\$ 55,5 milhões** no 1T19, 4,6% abaixo do mesmo período do ano anterior
- O **FFO** atingiu **R\$ 86,6 milhões** no trimestre, 1,6% acima do 1T18
- A **alavancagem** encerrou o 1T19 em queda de 0,08 versus o 4T18 para **2,61x Dívida Líquida/EBITDA** (queda de 0,23 versus 1T18)
- **Assinatura do Woman's Empowerment Principle's (WEP's)**, um projeto da ONU e do Pacto Global

Eventos Subsequentes:

- **Assinatura de parceria com o iFood**
- Aprovação em AGOE de Abril/2019 do **pagamento de dividendos** no montante de **R\$ 150 milhões** referente ao ano de 2018

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O início de 2019 demonstrou uma tímida melhora frente ao ano de 2018, no entanto as incertezas políticas levaram a diversas revisões negativas das estimativas do mercado para o crescimento do PIB, indicando uma lenta retomada da economia para este ano.

Apesar deste contexto ainda desafiador estamos confiantes na entrega do guidance divulgado no início desse ano. Estimamos um crescimento de Receita Líquida entre 5% e 10%, uma margem EBITDA entre 75% e 79% e investimentos no montante entre R\$150 a 200 milhões.

	Guidance 2019
Crescimento da Receita Líquida	5 – 10%
Margem EBITDA	75 – 79%
Investimento (R\$ milhões) ⁽¹⁾	150 – 200

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

Nossa confiança em tal resultado se baseia, principalmente, em nossos esforços para aumentar a ocupação em nossos empreendimentos e retirar de forma gradual os descontos concedidos a lojistas ao longo da crise.

DESTAQUES DO 1T19

Encerramos o primeiro trimestre de 2019 com resultados positivos, apesar dos impactos da sazonalidade típica (saída de lojistas após o Natal) e da saída de algumas operações varejistas que entraram em recuperação judicial no ano de 2018, reduzindo a ocupação e faturamento de alguns empreendimentos.

Apresentamos um **crescimento de vendas em nosso portfólio de 5,4%** em comparação ao 1T18, **para R\$ 3,1 bilhões**, um resultado positivo considerando que a base de comparação de 2018 foi positivamente impactada pelo efeito calendário da Páscoa que ocorreu em 1º de abril de 2018.

As **vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 4,5%** e o desempenho das **vendas mesmas lojas (SSS) foi de 3,1%** no 1T19, com destaque para o mês de fevereiro, que apresentou o melhor resultado entre os meses do trimestre devido ao efeito calendário do Carnaval (fev/2018 versus mar/2019). Os **aluguéis mesmas áreas (SAR) e os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 4,6% e 6,4%, respectivamente**, favorecidos pelo processo de redução de descontos iniciado no 1T18 e pela inflação do período.

Com relação ao desempenho dos **Shoppings a 100%**, tivemos um **crescimento de 5,1% na Receita de Aluguel** do trimestre (Aluguel Mínimo + *Overage* + Locação Temporária), atingindo R\$ 244,0 milhões. A **Receita de Estacionamento cresceu 4,4%** no 1T19, totalizando R\$ 59,8 milhões. Esse resultado é reflexo principalmente (i) da maturação dos projetos inaugurados nos últimos anos; (ii) do adensamento do entorno imediato dos nossos Shoppings; (iii) da atualização no mix de diversos de nossos empreendimentos; e (iv) do aumento na tarifa do estacionamento em alguns ativos.

Atualmente possuímos **um Shopping, quatro expansões e um outlet em processo de maturação** (período de 5 anos após o lançamento): o Iguatemi São José do Rio Preto (abr/2014), as expansões do Iguatemi São Carlos (jun/2014), 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 15,1% da ABL total do nosso portfólio e estamos confiantes em seu potencial de crescimento no médio e longo prazos.

A **atualização do mix e o preenchimento de áreas vagas com varejistas mais qualificados** seguem desempenhando papel importante na estratégia da Companhia. Durante o 1T19 foram inauguradas 49 novas lojas em nossos empreendimentos, com destaque para (i) Bodytech, Óticas Carol e Artex no Iguatemi Porto Alegre; (ii) Track&Field e Drogaria São Paulo no Iguatemi São Carlos; (iii) Samsonite e Imperium Fit Life no Iguatemi Rio Preto; (iv) Tatiana Loureiro e Lilac no Iguatemi Campinas; e (v) IZOD e Sacramento no IFashion Outlet Santa Catarina.

Como consequência das iniciativas mencionadas acima, a Companhia atingiu uma Receita Bruta de R\$ 197,0 milhões no 1T19 (+2,5% versus 1T18), o que, somado à continuidade do processo de redução dos descontos concedidos nos últimos anos, levaram a uma **Receita Líquida de R\$ 173,0 milhões no trimestre** (+2,7% versus 1T18).

O **EBITDA atingiu R\$ 129,4 milhões no 1T19**, 2,9% acima do 1T18, com **Margem EBITDA de 74,8%**.

A **Dívida Total da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 2,1 bilhões**, 3,3% abaixo do 4T18. A Disponibilidade de Caixa está em R\$ 648,0 milhões, levando a uma **Dívida Líquida de R\$ 1,5 bilhão** e um múltiplo **Dívida Líquida/EBITDA de 2,61x**, 0,08 abaixo do 4T18.

Acreditamos ser a empresa melhor posicionada para atender ao modelo **omnichannel** pelo fato de já termos empreendimentos qualificados, bem conhecidos e nas melhores localidades, nos quais valorizamos a experiência do consumidor. Com o lançamento do **Iguatemi 365**, estimado para este semestre, passamos a estar presentes em toda sua jornada de consumo. O Iguatemi 365 possui mais de 80 marcas já contratadas e é o primeiro grande passo da companhia neste sentido, um marketplace que quebrará barreiras geográficas e ampliará o acesso à clientes em todo o Brasil, 24 horas por dia.

Assinamos em maio uma **parceria com o iFood Agencia de Serviços de Restaurantes Ltda** (“iFood”) para uma solução completa de organização da atividade de *food delivery* em seus shopping centers. O iFood, uma das mais inovadoras foodtechs do mundo e líder em delivery online de comida na América Latina, tem 17.4 milhões de pedidos mensais e 12.6 milhões de usuários, sendo 17 vezes maior do que sua concorrente mais próxima em termos de usuários ativos, de acordo com dados da ferramenta de inteligência competitiva SimilarWeb. Há oito anos no mercado, a empresa de origem brasileira está presente também no México e Colômbia. Atua junto aos parceiros com iniciativas que reúnem inteligência de negócio e soluções de gestão para os mais de 66 mil restaurantes cadastrados em 500 cidades em todo o Brasil. O iFood conta com importantes investidores, como a Mobile, líder global em marketplaces móveis, e a Just Eat, uma das maiores empresas de pedidos on-line do mundo.

Esta parceria trará 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.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2019



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

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

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2019

PRINCIPAIS INDICADORES

As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas com base em números contábeis consolidados e em milhares de Reais, conforme legislação societária brasileira e normas internacionais de contabilidade (IFRS), através dos CPCs emitidos e referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

Indicadores financeiros	1T19	1T18	Var. %
Receita Bruta (R\$ mil)	197.009	192.285	2,5%
Receita Líquida (R\$ mil)	172.993	168.470	2,7%
EBITDA (R\$ mil)	129.413	125.779	2,9%
Margem EBITDA	74,8%	74,7%	0,1 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	55.453	58.104	-4,6%
Margem Líquida	32,1%	34,5%	-2,4 p.p.
FFO (R\$ mil)	86.557	85.173	1,6%
Margem FFO	50,0%	50,6%	-0,6 p.p.

Indicadores de Desempenho	1T19	1T18	Var. %
ABL Total (m ²)	758.336	737.466	2,8%
ABL Própria (m ²)	459.101	447.783	2,5%
ABL Própria Média (m ²)	459.101	447.783	2,5%
ABL Total Shopping (m ²)	719.465	698.595	3,0%
ABL Própria Shopping (m ²)	426.808	415.490	2,7%
Total Shoppings ⁽¹⁾	18	17	5,9%
Vendas Totais (R\$ mil)	3.134.792	2.973.200	5,4%
Vendas mesmas lojas (SSS)	3,1%	1,1%	2,0 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	4,5%	2,2%	2,3 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	6,4%	2,8%	3,6 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	4,6%	4,3%	0,3 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	12,6%	13,0%	-0,4 p.p.
Taxa de Ocupação ⁽²⁾	93,7%	94,7%	-1,0 p.p.
Inadimplência líquida	2,9%	4,0%	-1,1 p.p.

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

(2) Taxa de ocupação não inclui o I Fashion Outlet Santa Catarina, inaugurado em 12 de Dezembro de 2018.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2019

PORTFÓLIO IGUATEMI

Portfólio	Cidade	ABC Total (m ²) ⁽⁴⁾	ABL Total (m ²)	Participação Iguatemi	ABL Iguatemi (m ²)
Iguatemi São Paulo	São Paulo	49.061	49.061	58,58%	28.740
JK Iguatemi	São Paulo	34.359	34.359	64,00%	21.990
Pátio Higienópolis	São Paulo	33.819	33.819	11,54%	3.903
Market Place	São Paulo	26.713	26.713	100,00%	26.713
Iguatemi Alphaville	Barueri	31.250	31.250	78,00%	24.375
Iguatemi Campinas	Campinas	76.895	72.726	70,00%	50.908
Galleria	Campinas	33.245	33.245	100,00%	33.245
Iguatemi Esplanada ⁽¹⁾	Sorocaba	64.714	64.714	55,37%	35.832
Iguatemi Esplanada - área proprietária ⁽²⁾	Sorocaba	6.556	3.678	100,00%	3.678
Iguatemi São Carlos	São Carlos	22.331	22.331	50,00%	11.166
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	40.492	40.492	88,00%	35.633
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.549	43.549	88,00%	38.323
Subtotal Sudeste		462.985	455.938	68,98%	314.506
Iguatemi Porto Alegre	Porto Alegre	66.761	63.366	36,00%	22.812
Praia de Belas	Porto Alegre	47.728	44.779	37,55%	16.814
Iguatemi Florianópolis	Florianópolis	28.840	21.109	30,00%	6.333
Iguatemi Caxias	Caxias do Sul	30.324	30.324	8,40%	2.547
Subtotal Sul		173.653	159.578	30,40%	48.506
Iguatemi Brasília	Brasília	34.154	34.154	64,00%	21.858
Subtotal DF		34.154	34.154	64,00%	21.858
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20.085	20.085	41,00%	8.235
I Fashion Outlet Santa Catarina	Tijucas	19.888	19.888	54,00%	10.739
Power Center Iguatemi Campinas ⁽³⁾	Campinas	29.822	29.822	77,00%	22.963
Subtotal Outlet e Power Center		69.795	69.795	60,09%	41.938
Subtotal Shoppings		740.587	719.465	59,32%	426.808
Market Place Torre I	São Paulo	15.274	15.274	100,00%	15.274
Market Place Torre II	São Paulo	13.319	13.319	100,00%	13.319
Torre Iguatemi Porto Alegre	Porto Alegre	10.278	10.278	36,00%	3.700
Subtotal Torres		38.871	38.871	83,08%	32.293
Total		779.458	758.336	60,54%	459.101

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

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

(3) Localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2019

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

Portfólio	1T19	1T18	Var. %
Iguatemi São Paulo	47.266	45.096	4,8%
JK Iguatemi	19.518	16.937	15,2%
Pátio Higienópolis	24.694	22.764	8,5%
Market Place	6.406	6.928	-7,5%
Torres Market Place	5.080	5.384	-5,6%
Iguatemi Alphaville	7.138	7.313	-2,4%
Iguatemi Campinas	27.211	25.106	8,4%
Galleria	5.272	5.461	-3,5%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	15.900	16.164	-1,6%
Iguatemi São Carlos	2.990	2.760	8,3%
Iguatemi Ribeirão Preto	6.094	5.672	7,4%
Iguatemi Rio Preto	7.546	7.636	-1,2%
Iguatemi Porto Alegre	28.155	26.266	7,2%
Torre Iguatemi Porto Alegre	1.772	1.246	42,2%
Praia de Belas	12.574	11.986	4,9%
Iguatemi Florianópolis	6.437	6.664	-3,4%
Iguatemi Caxias	5.672	5.359	5,8%
Iguatemi Brasília	9.711	9.683	0,3%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	2.678	2.933	-8,7%
I Fashion Outlet Santa Catarina	1.062	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	884	859	2,9%
Total	244.061	232.216	5,1%

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

Portfólio	1T19	1T18	Var. %
Iguatemi São Paulo	7.185	6.880	4,4%
JK Iguatemi	5.735	5.060	13,3%
Pátio Higienópolis	4.547	4.286	6,1%
Market Place	5.067	5.507	-8,0%
Torres Market Place	-	-	-
Iguatemi Alphaville	3.710	3.553	4,4%
Iguatemi Campinas	8.224	7.654	7,5%
Galleria	2.445	2.513	-2,7%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	4.989	4.802	3,9%
Iguatemi São Carlos	896	848	5,7%
Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	-
Iguatemi Rio Preto	-	-	-
Iguatemi Porto Alegre	6.577	6.433	2,2%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	-	-
Praia de Belas	4.522	3.911	15,6%
Iguatemi Florianópolis	1.511	1.680	-10,1%
Iguatemi Caxias	1.349	1.210	11,4%
Iguatemi Brasília	2.777	2.699	2,9%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	-	-	-
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	272	244	11,4%
Total	59.805	57.281	4,4%

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

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

VENDAS E ALUGUÉIS

As Vendas Totais atingiram R\$ 3,1 bilhões no trimestre, um crescimento de 5,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. Os segmentos que melhor desempenharam nas vendas foram Artigos Diversos, Saúde e Beleza, Joalheria e Moda. Já os segmentos que apresentaram o pior desempenho seguiram sendo Livrarias, Papelarias e Informática.

As vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 4,5% no trimestre, enquanto as vendas mesmas lojas (SSS) foram de 3,1%. Os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 4,6% e os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 6,4%. O desempenho positivo dos aluguéis é fruto principalmente da aceleração do IGPM no período e da redução dos descontos ofertados aos lojistas.

A Receita de Aluguel dos Ativos a 100% atingiu R\$ 244,0 milhões no 1T19 (+5,1% comparado ao 1T18) enquanto a Receita de Estacionamento atingiu R\$ 59,8 milhões no trimestre (+4,4% comparado ao 1T18).

Os ativos que se destacaram positivamente no trimestre foram:

- **Iguatemi JK:** aumento de 15,2% na Receita de Aluguel do trimestre, principalmente devido a contabilização pontual de ações renovatórias passadas. O aumento de Locações Temporárias no período, com especial destaque para o exposição Mickey 90 Anos, contribuiu para um maior fluxo no empreendimento. A melhor performance de vendas também levou a um resultado superior.
- **Pátio Higienópolis:** aumento de 8,5% nas Receitas de Aluguel, resultado de uma melhora das vendas no período, incrementando o Overage e um aumento nas Locações Temporárias no trimestre.
- **Iguatemi Campinas:** crescimento de 8,4% na Receita de Aluguel, resultado do repasse da inflação no Aluguel Mínimo e um aumento nas Locações Temporárias no período.
- **Iguatemi São Carlos:** aumento de 8,3% nas Receitas de Aluguel, explicado pelo processo de renovatória em termos mais favoráveis e um aumento nas Locações Temporárias do período.

Os destaques negativos foram:

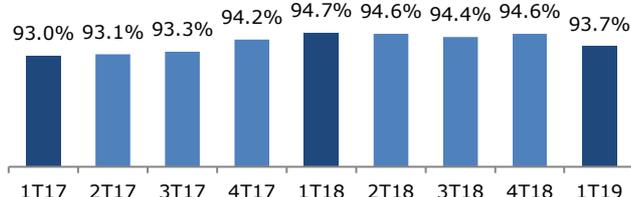
- **I Fashion Outlet Novo Hamburgo:** redução de 8,7% nas Receitas de Aluguel, principalmente devido a uma queda no Overage do período.
- **Market Place:** queda de 7,5% na Receita de Aluguel, resultado do ajuste de mix no empreendimento que ainda está em andamento e de um menor Overage no período em comparação com o 1T18.
- **Galleria:** queda de 3,5% na Receita de Aluguel, resultado de negociações menos favoráveis na entrada de novos varejistas e um impacto negativo no fluxo devido ao fechamento temporário do cinema para reforma.
- **Iguatemi Florianópolis:** queda de 3,4% na Receita de Aluguel, devido à uma queda no Overage do período bem como uma diminuição nas locações temporárias quando comparadas com o mesmo período do ano anterior.

TAXA E CUSTO DE OCUPAÇÃO

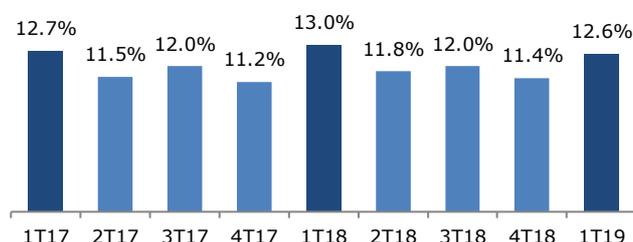
A taxa de ocupação média dos Shoppings para o trimestre foi de 93,7%, 0,9 ponto percentual abaixo do 4T18. A queda na taxa de ocupação foi decorrente, principalmente, da saída de algumas livrarias de nossos ativos, cujos espaços já estão sendo negociados.

O custo de ocupação foi de 12,6%, uma redução de 0,4 ponto percentual em relação ao mesmo período do ano anterior.

Taxa de Ocupação



Custo de Ocupação



INADIMPLÊNCIA

No 1T19, a inadimplência ficou 1,1 ponto percentual abaixo do observado no 1T18, atingindo 2,9% no período.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada (R\$ mil)	1T19	1T18	Var. %
Receita Bruta	197.009	192.285	2,5%
Impostos e descontos	-24.016	-23.815	0,8%
Receita Líquida	172.993	168.470	2,7%
Custos e Despesas	-48.521	-45.463	6,7%
Outras Rec. (Desp.) Operacionais	4.636	2.493	86,0%
Resultado de Equivalência Patrimonial	305	279	9,3%
EBITDA	129.413	125.779	2,9%
Margem EBITDA	74,8%	74,7%	0,1 p.p.
Depreciação e Amortização	-31.104	-27.069	14,9%
EBIT	98.309	98.710	-0,4%
Margem EBIT	56,8%	58,6%	-1,8 p.p.
Receitas (Despesas) Financeiras	-27.852	-26.175	6,4%
IR e CSLL	-15.004	-14.431	4,0%
Lucro Líquido	55.453	58.104	-4,6%
Margem Líquida	32,1%	34,5%	-2,4 p.p.
FFO	86.557	85.173	1,6%
Margem FFO	50,0%	50,6%	-0,6 p.p.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2019

RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da Iguatemi no primeiro trimestre de 2019 foi de R\$ 197,0 milhões, aumento de 2,5% em relação ao mesmo período de 2018.

Receita Bruta (R\$ mil)	1T19	1T18	Var. %
Aluguel	138.848	132.971	4,4%
Taxa de Administração	11.981	11.944	0,3%
Estacionamento	37.201	35.506	4,8%
Outros	8.979	11.864	-24,3%
Total	197.009	192.285	2,5%

A Receita de Aluguel no 1T19, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve crescimento de 4,4% em relação ao 1T18 e representou 70,5% da Receita Bruta total.

Receita de Aluguel (R\$ mil)	1T19	1T18	Var. %
Aluguel Mínimo	120.820	117.027	3,2%
Aluguel Percentual	7.224	6.251	15,6%
Locações Temporárias	10.804	9.693	11,5%
Total	138.848	132.971	4,4%

Este crescimento da Receita de Aluguel em relação ao 1T18 é explicado principalmente por:

- Aluguel Mínimo: Aumento de 3,2%, com o efeito positivo dos reajustes automáticos dos contratos de aluguel pela inflação sendo parcialmente ofuscado pela queda pontual na ocupação de alguns empreendimentos e negociações menos favoráveis na entrada de novos varejistas.
- Aluguel Percentual (*Overage*): Aumento de 15,6% em função de uma melhora na performance de vendas no período, resultado do processo de renovação e aprimoramento do mix de nossos ativos.
- Locações Temporárias: Aumento de 11,5% devido aos esforços do novo time de Mídia em aumentar a rentabilidade dessa atividade em nossos malls.

A Receita de Estacionamento atingiu R\$ 37,2 milhões (+4,8% comparado ao 1T18), grande parte explicada pelo reajuste de tarifa na maioria dos empreendimentos ao longo do último ano.

A linha de Outros apresentou uma queda de 24,3% no trimestre devido principalmente ao fim de reconhecimento de luvas dos empreendimentos e expansões que completaram 5 anos em 2018: Iguatemi Ribeirão Preto, expansão do Praia de Belas e expansão do Iguatemi Esplanada.

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

As Deduções, Impostos e Contribuições somaram R\$ 24,0 milhões, 0,8% acima do 1T18. Embora a redução dos descontos continue sendo aplicada, ainda que de forma gradual, o aumento de nossa operação de varejo justificou a variação na linha.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2019

RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida no 1T19 foi de R\$ 173,0 milhões, crescimento de 2,7% em relação ao 1T18.

CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas (R\$ mil)	1T19	1T18	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-33.510	-29.332	14,2%
Despesas	-15.011	-16.131	-6,9%
Despesas Administrativas	-13.211	-16.086	-17,9%
Remuneração baseada em ações	-1.372	-	-
Pré-operacional	-428	-45	-
Sub Total	-48.521	-45.463	6,7%
Depreciação e Amortização	-31.104	-27.069	14,9%
Total	-79.625	-72.532	9,8%

A linha de Custos de Aluguéis e Serviços foi de R\$ 33,5 milhões no 1T19 (excluindo depreciação e amortização), um aumento de 14,2% em comparação ao mesmo período do ano anterior, principalmente devido à queda na taxa de ocupação no período.

Já as Despesas Administrativas ficaram 17,9% abaixo do 1T18, reflexo principalmente de uma base forte no 1T18, quando fizemos um provisionamento adicional de PLR referente ao ano de 2017, e redução de gastos com serviços de terceiros.

A remuneração baseada em ações foi de R\$ 1,3 milhão, refletindo o novo plano de incentivo de longo prazo (ações restritas), em vigor desde 28 março de 2018.

A linha Pré-Operacional representou R\$ 428 mil, referente às obras do I Fashion Outlet Santa Catarina, inaugurado em 12 de dezembro de 2018.

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

No 1T19, a Companhia gerou um total de Outras Receitas (Despesas) Operacionais no valor de R\$ 4,6 milhões, devido principalmente a vendas de ponto realizadas no período.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais (R\$ mil)	1T19	1T18	Var. %
VGV	-	-	-
Outros	4.636	2.493	86,0%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	4.636	2.493	86,0%

DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO

A linha Depreciação e Amortização apresentou um aumento de 14,9% no trimestre comparado ao mesmo período de 2018, para R\$ 31,1 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.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2019

RESULTADO FINANCEIRO

O Resultado Financeiro Líquido da Iguatemi no trimestre foi de R\$ 27,9 milhões negativos, 6,4% acima do valor apresentado no mesmo período do ano anterior. O aumento da Receita Financeira é reflexo do aumento na posição de Caixa no período devido a uma emissão de CRI (2T18) e emissão de Debêntures (3T18). A Despesa Financeira, no entanto, também é impactada pelo aumento do endividamento da Companhia no período.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)	1T19	1T18	Var. %
Receitas Financeiras	15.366	14.488	6,1%
Despesas Financeiras	-43.218	-40.663	6,3%
Resultado Financeiro Líquido	-27.852	-26.175	6,4%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

No 1T19, as Despesas com Imposto de Renda e Contribuição Social totalizaram R\$ 15,0 milhões, 4,0% acima do 1T18, por conta do crescimento no lucro das SPes que são tributadas no regime de lucro real.

LUCRO LÍQUIDO E FFO

O Lucro Líquido no trimestre foi de R\$ 55,5 milhões, 4,6% abaixo do apresentado no 1T18, com Margem Líquida de 32,1%. O FFO atingiu R\$ 86,6 milhões, crescimento de 1,6% versus o mesmo período do ano anterior, com Margem FFO de 50,0%.

EBITDA

O EBITDA do trimestre atingiu R\$ 129,4 milhões, um crescimento de 2,9% versus o mesmo período do ano anterior. A Margem EBITDA foi de 74,8% no 1T19.

Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) (R\$ mil)	1T19	1T18	Var. %
Lucro Líquido	55.453	58.104	-4,6%
(+) IR / CS	15.004	14.431	4,0%
(+) Despesas Financeiras	43.218	40.663	6,3%
(-) Receitas Financeiras	-15.366	-14.488	6,1%
EBIT (LAJIR)	98.309	98.710	-0,4%
(+) Depreciação e Amortização	31.104	27.069	14,9%
EBITDA (LAJIDA)	129.413	125.779	2,9%
Receita Líquida	172.993	168.470	2,7%
Margem EBITDA	74,8%	74,7%	0,1 p.p.

ENDIVIDAMENTO

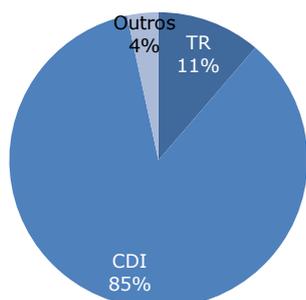
A Iguatemi encerrou o trimestre com uma **Dívida Total de R\$ 2.113,2 milhões**, cujo prazo médio encontra-se em 4,9 anos, com custo médio de 110,1% do CDI, índice ao qual 85% da nossa dívida está indexada. Já a **posição de Caixa encontra-se em R\$ 648,0 milhões**, atualmente remunerada a uma taxa média de 99,4% do CDI. Como consequência, a **Dívida Líquida**

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

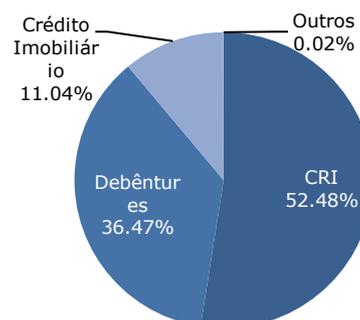
1º TRIMESTRE DE 2019

caiu 2,5% em comparação ao 4T18 para R\$ 1.465,2 milhões, levando a um múltiplo **Dívida Líquida/EBITDA de 2,61x** para o final do 1T19, 0,08 abaixo do apresentado no 4T18 e 0,23 abaixo do 1T18.

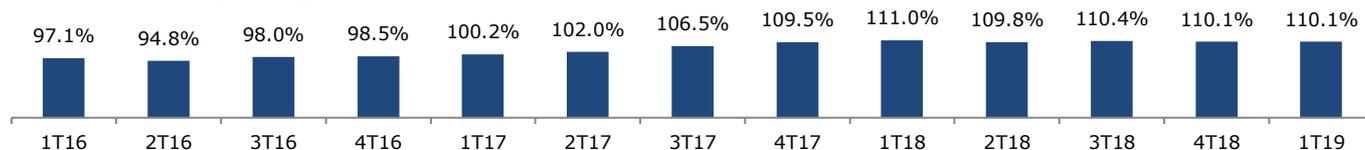
Perfil da Dívida por Indexador



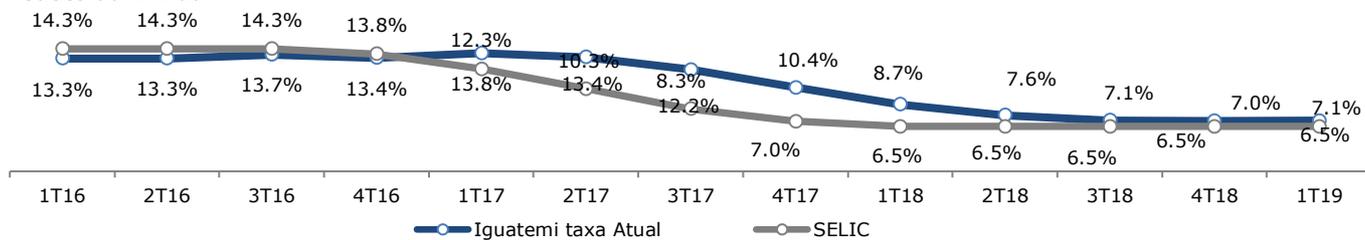
Perfil da Dívida por Modalidade



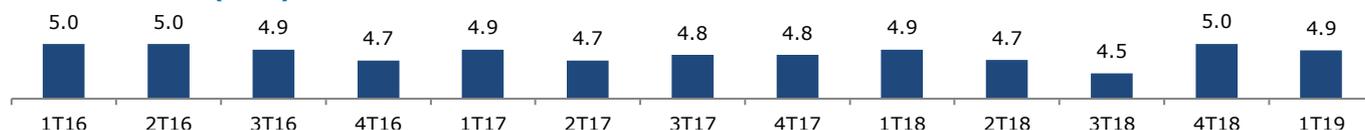
Custo da dívida (% CDI)



Custo da Dívida



Prazo da Dívida (anos)



Dados Consolidados (R\$ mil)	31/03/2019	31/12/2018	Var. %
Dívida Total ⁽¹⁾	2.113.236	2.186.154	-3,3%
Disponibilidades	647.988	683.303	-5,2%
Dívida Líquida	1.465.248	1.502.851	-2,5%
EBITDA (LTM)	562.158	558.524	0,7%
Dívida Líquida/EBITDA	2,61x	2,69x	-0,08
Custo da Dívida (% CDI)	110,1%	110,1%	-
Prazo da Dívida (anos)	4,9	5,0	-0,1

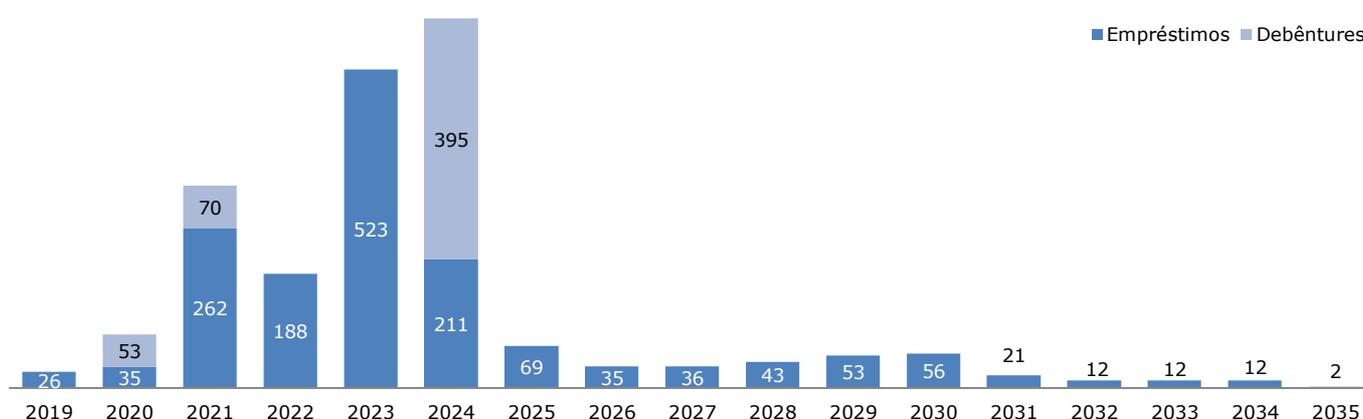
(1) Dívida Total Líquida do instrumento financeiro derivativo (swap) contabilizado no Ativo Não Circulante, cujo montante em 31/03/2019 foi de R\$ 57.746.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2019

Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	31/03/2019	%	31/12/2018	%
TR	237.893	11,3%	236.337	10,8%
CDI	1.803.784	85,4%	1.876.779	85,8%
Outros	71.558	3,4%	73.038	3,3%
Curto Prazo	90.478	4,3%	100.053	4,6%
Longo Prazo	2.022.758	95,7%	2.086.101	95,4%

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA (R\$ MM)



FLUXO DE CAIXA

O Caixa ajustado da Iguatemi (considerando o saldo do Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras) reduziu em R\$ 35,3 milhões em comparação ao trimestre anterior (4T18), finalizando o 1T19 em R\$ 648,0 milhões. Principais variações:

- Caixa Líquido gerado pelas atividades operacionais ⁽¹⁾ de R\$ 142,3 milhões;
- Caixa das atividades de investimentos ⁽²⁾ de R\$ 27,5 milhões negativos;
- Caixa das atividades de financiamento ⁽³⁾ R\$ 150,1 milhões negativos.

Fluxo de Caixa Contábil Ajustado (R\$ milhões)



(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 52,6 milhões negativos referentes ao pagamento de juros.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 24,3 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".

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

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

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

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

Data base: 31/12/2018.

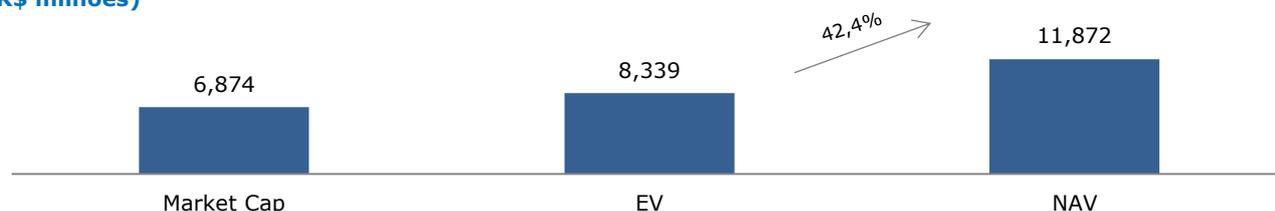
Valores incluem apenas shoppings em operação e expansões inauguradas até o 4T. Não inclui *greenfields*/expansões a serem inaugurados futuramente.

(1) Em 2012 realizamos um desdobramento de ações

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

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

(R\$ milhões)



Data base do Market Cap. e EV: 31/03/2019.

INVESTIMENTOS

Investimentos (R\$ milhões) ⁽¹⁾	1T19	1T18
Aquisições	-	4,9
Outros investimentos ⁽²⁾	27,5	27,1
Total	27,5	32,0

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

Os investimentos do trimestre, no montante de R\$ 27,5 milhões, são referentes ao término de Capex referente ao I Fashion Outlet Santa Catarina, Capex de manutenção / reinvestimento dos Shoppings do portfólio, bem como investimentos relacionados a projetos em andamento, obras menores em Shoppings em operação e capitalizações.

PROJETOS EM ANDAMENTO

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



Em linha com nossa missão de “criar experiências únicas e memoráveis de consumo e lazer” e observando a tendência global anunciamos o futuro lançamento, no primeiro semestre desse ano, do **Iguatemi 365**, que une o varejo físico ao varejo online na busca de uma melhor experiência para o consumidor. O e-commerce da Iguatemi será no formato de marketplace, este meio digital fortalecerá o físico (off-line), integrando o estoque das lojas e respeitando sua precificação. Com isso, estaremos presentes a todo momento na jornada do consumidor, além de aumentarmos o acesso a clientes atuais e novos.

IGUATEMI 365

POTENCIAL CONSTRUTIVO

No médio / longo prazo, a Iguatemi deve continuar usando seu **potencial construtivo de aproximadamente 1,5 milhão m²** (219 mil m² de ABL e 1.310 mil m² de área privativa/imobiliária) para reforçar suas propriedades existentes (adicional às novas oportunidades de *greenfields* e outlets que devem ser anunciadas ao longo dos próximos anos).

Empreendimento	Shopping (ABL m²)	Imobiliário (AP m²)	% Iguatemi
Iguatemi São Paulo	5.000	-	58,6%
Iguatemi Campinas - Terreno Anexo ⁽²⁾	-	782.000	50,0%
Iguatemi Campinas	25.000	108.000	77,0%
Iguatemi Campinas - Power Center	-	193.000	77,0%
Iguatemi Porto Alegre	3.000	32.000	36,0%
Iguatemi Porto Alegre - Terreno Anexo ⁽¹⁾	22.000	29.022	24,0%
Iguatemi Esplanada	28.500	27.060	46,0%
Praia de Belas	5.000	-	37,6%
Galleria	22.429	44.300	100,0%
Market Place	600	30.000	100,0%
Iguatemi São Carlos	20.000	15.000	50,0%
Iguatemi Brasília	10.000	-	64,0%
Iguatemi Alphaville	12.600	-	78,0%
Iguatemi Ribeirão Preto	20.500	35.000	88,0%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	12.500	6.500	41,0%
I Fashion Outlet Santa Catarina ⁽¹⁾	10.000	8.000	54,0%
Iguatemi Rio Preto	21.500	-	88,0%
Total	218.629	1.309.882	59,8%

(1) Terrenos permutados.

(2) Opção de permuta + preferência.

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2019

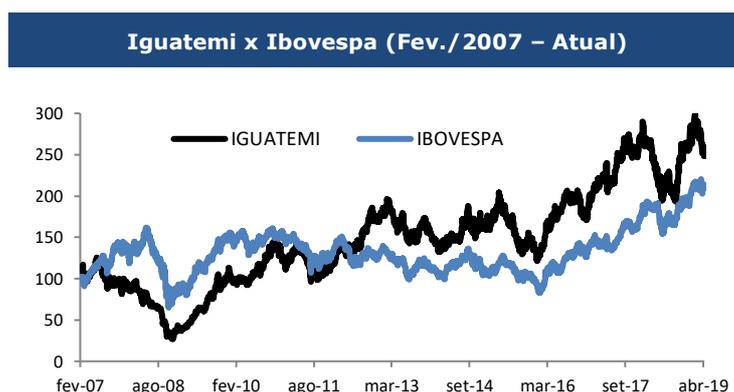
MERCADO DE CAPITAIS

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 31/03/2019, estão descritos no quadro a seguir:

Composição Acionária	Nº de ações	% do Total
Jereissati Participações	89.382.770	50,61%
Tesouraria	356.885	0,20%
Outros	86.871.923	49,19%
Total	176.611.578	100,00%

A ação da Iguatemi encerrou o ano de 2019 cotada a R\$38,92. Atualmente, 12 analistas de mercado tem cobertura ativa na Iguatemi.

IGTA ⁽¹⁾	
Preço Final (31/03/2019)	R\$ 38,92
Maior Preço do 1T19	R\$ 44,96
Menor Preço do 1T19	R\$ 37,76
Valorização no 1T19	-6,44%
Valorização em 2019	-6,44%
Número de ações	176.611.578
Market Cap (31/03/2019)	R\$ 6.873.722.616
Média diária de Liquidez no 1T19	R\$ 64.284.337



(1) Fonte: Bloomberg, data base: 31/03/2019.

Em 18 de abril de 2019 foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária o **pagamento dos dividendos propostos no montante de R\$ 150 milhões referente ao exercício de 2018**, equivalente a R\$ 0,85104117 por ação, sendo: (a) 25% pagos no dia 29 de março de 2019, a título de antecipação de dividendos; (b) 25% a serem pagos no dia 28 de junho de 2019; (c) 25% a serem pagos no dia 30 de setembro de 2019; e (d) 25% a serem pagos no dia 20 de dezembro de 2019.

RECURSOS HUMANOS

Dispomos de uma equipe de administração experiente e procuramos, de forma consistente, alinhar os interesses de nossa administração e funcionários com aqueles de nossos acionistas, através de mecanismos de remuneração variável:

Plano Iguatemi de Bonificação: Programa de bonificação atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais de curto prazo. Todos os nossos colaboradores são elegíveis. O valor distribuído para cada colaborador é atrelado aos *Key Performance Indicators* – KPIs da empresa (dividido em : i. rentabilidade do *On-Going Business*, e ii. qualidade e importância estratégica dos Projetos Futuros/Caminhos de Crescimento) e aos KPIs individuais.

Plano de Incentivo de Longo Prazo – Ações Restritas: Outorga de ações ordinárias de emissão da Companhia aos Colaboradores elegíveis selecionados pelo Comitê de Remuneração e aprovados pelo Conselho de Administração, com vistas a,

principalmente: (a) estimular a melhoria da gestão da Companhia e de suas Controladas, conferindo aos Participantes a possibilidade de serem acionistas da Companhia, estimulando-os na otimização de todos os aspectos que possam valorizar a Companhia no longo prazo, dando-lhes, ainda, uma visão empreendedora e corporativa; (b) estimular a atração e retenção dos administradores, colaboradores e prestadores de serviços; (c) suportar o alinhamento de interesses entre executivos e acionistas da Companhia, maximizando o nível de comprometimento dos administradores e empregados com a geração de resultados sustentáveis para a Companhia; e (d) ampliar a atratividade da Companhia e de suas Controladas.

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

Em 31 de março de 2019 a Iguatemi tinha **321 funcionários**, versus 297 funcionários em 31 de março de 2018 (+8,1%).

PROGRAMAS SOCIOAMBIENTAIS

Há mais de 10 anos, a Iguatemi, sempre preocupada com os aspectos socioambientais, implementa ações sustentáveis que economizam água e reduzem o consumo de energia, tais como:

Ações para redução do consumo de energia

- Migração para o Mercado Livre (atualmente todos os nossos shoppings estão no Mercado Livre);
- Substituição contínua das lâmpadas e equipamentos por novas tecnologias mais eficientes (Chillers, LED, dentre outros);
- Automatização de sistemas para melhorar a eficiência dos Shoppings (iluminação, ar condicionado, dentre outros).

Ações para economia de água e para aumento da autossuficiência

- Poços artesianos;
- Tratamento de água e esgoto (ETE/ETA);
- Instalação de equipamentos economizadores (arejadores, vasos sanitários, válvulas economizadoras, dentre outros).

Outras iniciativas

Desenvolvemos nossos processos logísticos (como, por exemplo, reciclagem ou coleta seletiva) sempre levando em conta o meio ambiente.

Atualmente, quatro *malls* possuem um evoluído sistema de compostagem: Iguatemi São José do Rio Preto, Iguatemi Porto Alegre, Iguatemi Campinas e Iguatemi Esplanada. Em cada shopping foi adotado um modelo diferente e estão sendo feitas análises para definição de qual o melhor modelo a ser adotado nos demais ativos do grupo.

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

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

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

A Companhia e suas controladas passaram a utilizar os serviços de auditoria da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. a partir do primeiro trimestre de 2017. A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos nossos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente. Estes princípios consistem, de acordo com princípios internacionalmente aceitos, em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

Nota: Os dados não financeiros, tais como ABL, vendas médias, aluguéis médios, custo de ocupação, preços médios, cotações médias, EBITDA e Fluxo de Caixa Pro Forma não foram objeto de revisão pelos nossos auditores independentes.

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

Sobre a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. ("Iguatemi" ou "Companhia") é uma das maiores empresas *full service* no setor de shopping centers do Brasil. Suas atividades englobam a concepção, o planejamento, o desenvolvimento e a administração de shopping centers regionais, *outlets* e complexos imobiliários de uso misto com torres comerciais.

A Iguatemi detém participação em 16 shopping centers, 2 *premium outlets* e 3 torres comerciais, que juntos totalizam 758 mil m² de ABL total, sendo a sua ABL própria correspondente a 459 mil m². A Companhia participa da administração de 15 shoppings centers, de seus *premium outlets* e das suas torres comerciais.

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

Time de RI:

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

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

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

APÊNDICE

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

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

1.1. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado Contábil

DRE Contábil	1T19	1T18	Var. %
Receita Bruta	197.009	192.285	2,5%
Deduções, impostos e contribuições	-24.016	-23.815	0,8%
Receita Líquida	172.993	168.470	2,7%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-58.879	-52.536	12,1%
Resultado Bruto	114.114	115.934	-1,6%
Despesas/Receitas Operacionais	-15.805	-17.224	-8,2%
Despesas Gerais e Administrativas	-20.746	-19.996	3,8%
Outras Receitas Operacionais	7.049	5.624	25,3%
Outras Despesas Operacionais	-2.413	-3.131	-22,9%
Equivalência Patrimonial	305	279	9,3%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	98.309	98.710	-0,4%
Resultado Financeiro	-27.852	-26.175	6,4%
Receitas Financeiras	15.366	14.488	6,1%
Despesas Financeiras	-43.218	-40.663	6,3%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	70.457	72.535	-2,9%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-15.004	-14.431	4,0%
Corrente	-11.334	-11.695	-3,1%
Diferido	-3.670	-2.736	34,1%
Lucro/Prejuízo do Período	55.453	58.104	-4,6%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	54.399	57.337	-5,1%
Atribuído a Sócios Não Controladores	1.054	767	37,4%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2019

1.2. Balanço Patrimonial Consolidado Contábil

ATIVO (R\$ mil)	31/03/2019	31/12/2018	Var.
Ativo Circulante	793.353	839.215	-5,5%
Disponibilidades	616.604	652.371	-5,5%
Contas a Receber	106.236	134.895	-21,2%
Tributos a Recuperar	34.655	32.690	6,0%
Despesas Antecipadas	16.351	7.263	125,1%
Outros Ativos Circulantes	19.507	11.996	62,6%
Ativo Não Circulante	4.455.416	4.450.988	0,1%
Ativo Realizável a Longo Prazo	166.964	174.174	-4,1%
Aplicações Financeiras	31.384	30.932	1,5%
Contas a Receber	25.418	27.498	-7,6%
Tributos Diferidos	0	0	-
Créditos com Partes Relacionadas	49.926	58.134	-14,1%
Outros Ativos Não Circulantes	60.236	57.610	4,6%
Investimentos	4.135.684	4.151.153	-0,4%
Participações Societárias	29.560	29.526	0,1%
Propriedades para Investimento	4.106.124	4.121.627	-0,4%
Imobilizado	48.160	20.107	139,5%
Intangível	104.608	105.554	-0,9%
Ativo Total	5.248.769	5.290.203	-0,8%

PASSIVO (R\$ mil)	31/03/2019	31/12/2018	Var.
Passivo Circulante	195.395	248.585	-21,4%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	17.930	27.386	-34,5%
Fornecedores	13.938	15.368	-9,3%
Obrigações Fiscais	29.537	24.983	18,2%
Empréstimos e Financiamentos	36.392	34.785	4,6%
Debêntures	54.086	65.268	-17,1%
Outras Obrigações	43.512	80.795	-46,1%
Passivo Não Circulante	2.153.091	2.195.284	-1,9%
Empréstimos e Financiamentos	1.617.214	1.625.313	-0,5%
Debêntures	463.290	515.953	-10,2%
Passivos com Partes Relacionadas	16.391	0	-
Outros	164	278	-41,0%
Tributos Diferidos	34.760	31.091	11,8%
Provisões	18.896	18.896	0,0%
Lucros e Receitas a Apropriar	2.376	3.753	-36,7%
Patrimônio Líquido	2.900.283	2.846.334	1,9%
Capital Social Realizado	1.231.313	1.231.313	0,0%
Reservas de Capital	444.911	445.313	-0,1%
Reservas de Lucros	1.159.038	1.159.038	0,0%
Lucros / Prejuízos Acumulados	54.399	0	-
Participação dos Acionistas Não Controladores	10.622	10.670	-0,4%
Passivo Total	5.248.769	5.290.203	-0,8%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2019

1.3. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil

Consolidado (Contábil)	31/03/2019	31/12/2018
Caixa Líquido Atividades Operacionais	89.698	154.940
Caixa Gerado nas Operações	136.221	195.090
Lucro Líquido do Exercício	55.453	76.077
Depreciação e Amortização	31.104	27.830
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	0	0
Resultado de Equivalência Patrimonial	-305	-277
Variações Monetárias, Líquidas	35.613	57.655
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	0	0
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.670	13.820
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	1.371	1.296
Provisão para Programa de Bonificação	3.751	9.137
Provisão para créditos de liq. duvidosa	2.865	5.332
Receitas Diferidas	-1.377	-1.655
Amortização dos Custos de Captação	2.110	2.651
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	2.825
Provisão para desvalorização de Estoque	1.966	399
Variações nos Ativos e Passivos	17.920	-16.429
Outros	-64.443	-23.721
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-3.185	-166.801
Aplicações Financeiras	24.328	-106.111
Outros	-27.513	-60.690
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-97.500	-10.885
Amortização de Financiamentos	-57.995	-406.061
Dividendos Pagos	-37.502	0
Captação de Empréstimos	0	395.176
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	-2.003	0
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-10.987	-22.746
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	24.199	46.945
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	13.212	24.199

1.4. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil Ajustado (Gráfico pág. 14)

Consolidado	31/03/2019	31/12/2018
Caixa Líquido Atividades Operacionais	142.344	178.139
Caixa Gerado nas Operações	136.221	195.090
Lucro Líquido do Exercício	55.453	76.077
Depreciação e Amortização	31.104	27.830
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	0	0
Resultado de Equivalência Patrimonial	-305	-277
Variações Monetárias, Líquidas	35.613	57.655
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	0	0
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.670	13.820
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	1.371	1.296
Provisão para Programa de Bonificação	3.751	9.137
Provisão para créditos de liq. duvidosa	2.865	5.332
Receitas Diferidas	-1.377	-1.655
Amortização dos Custos de Captação	2.110	2.651
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	2.825
Provisão para desvalorização de Estoque	1.966	399
Variações nos Ativos e Passivos	17.920	-16.429
Outros	-11.797	-522
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-27.513	-60.690
Aplicações Financeiras	0	0
Aquisições de Ativo Não Circulante	-26.682	-58.243
Outros	-831	-2.447
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-150.146	-34.084
Amortização de Financiamentos	-57.995	-406.061
Dividendos Pagos	-37.502	0
Captação de Empréstimos	0	395.176
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	-2.003	0
Pagamento de Juros	-52.646	-23.199
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-35.315	83.365
Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	683.303	599.938
Saldo Final de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	647.988	683.303

(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 52,6 milhões negativos referentes ao pagamento de juros.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 24,3 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".

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

GLOSSÁRIO

ABL: *Área Bruta Locável.*

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

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

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

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

Aluguéis mesmas lojas por m²: *Renda de aluguel por m² somente das lojas que estiveram presentes durante todo o período considerado (tanto no período do ano anterior quanto no período do ano atual), ou seja, desconsidera novas operações e operações que não estão mais presentes nos shoppings. Adicionalmente, não considera shoppings que tenham sido adquiridos no período ou que tenham sido vendidos no período.*

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

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

EBITDA por m²: *EBITDA dividido pela ABL própria média.*

FFO: *Lucro Líquido + Depreciação e Amortização.*

FFO por m²: *FFO dividido pela ABL própria média.*

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

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

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

Vendas mesmas lojas por m²: *Vendas totais por m² declaradas pelos lojistas, somente para as lojas que estiveram presentes durante todo o período considerado (tanto no período do ano anterior quanto no período do ano atual), ou seja, desconsidera novas operações e operações que não estão mais presentes nos shoppings. Adicionalmente, não considera shoppings que tenham sido adquiridos no período ou que tenham sido vendidos no período.*

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