

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	7
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	9
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	14
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	16
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	18
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	35
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	66
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	67
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	68
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	69
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	70
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2019
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	176.611.578
Preferenciais	0
Total	176.611.578
Em Tesouraria	
Ordinárias	356.885
Preferenciais	0
Total	356.885

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	4.537.906	4.567.893
1.01	Ativo Circulante	414.825	514.106
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.694	7.331
1.01.02	Aplicações Financeiras	352.950	446.662
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	352.950	446.662
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	352.950	446.662
1.01.03	Contas a Receber	36.538	47.298
1.01.03.01	Clientes	35.311	44.189
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.227	3.109
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.994	8.338
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8.994	8.338
1.01.07	Despesas Antecipadas	4.191	253
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	10.458	4.224
1.01.08.03	Outros	10.458	4.224
1.01.08.03.02	Empréstimos a Receber	122	185
1.01.08.03.03	Stock Option	229	1.008
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	10.107	3.031
1.02	Ativo Não Circulante	4.123.081	4.053.787
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	189.880	176.238
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	31.384	30.932
1.02.01.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	31.384	30.932
1.02.01.03	Contas a Receber	7.101	8.220
1.02.01.03.01	Clientes	7.101	8.220
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	93.191	81.636
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	45.223	31.113
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	47.968	50.523
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	58.204	55.450
1.02.01.09.03	Operação Swap	57.746	55.165
1.02.01.09.04	Empréstimos a Receber	153	0
1.02.01.09.05	Depósitos Judiciais	305	285
1.02.02	Investimentos	3.893.574	3.858.483
1.02.02.01	Participações Societárias	2.805.023	2.758.914
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.789.376	2.743.267
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	15.647	15.647
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.088.551	1.099.569
1.02.03	Imobilizado	24.608	3.123
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	24.608	3.123
1.02.04	Intangível	15.019	15.943
1.02.04.01	Intangíveis	15.019	15.943
1.02.04.01.03	Softwares	15.019	15.943

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	4.537.906	4.567.893
2.01	Passivo Circulante	140.994	190.735
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.118	23.794
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	15.118	23.794
2.01.02	Fornecedores	8.172	6.123
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	8.172	6.123
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.583	6.658
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.434	5.202
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.496	1.544
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Federais	1.938	3.658
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	5.149	1.456
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	76.065	88.180
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	21.979	22.912
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	21.979	22.912
2.01.04.02	Debêntures	54.086	65.268
2.01.04.02.01	Encargos Sobre Debêntures	-1.178	-1.231
2.01.04.02.02	Debêntures	55.264	66.499
2.01.05	Outras Obrigações	33.056	65.980
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	5.785	0
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	5.785	0
2.01.05.02	Outros	27.271	65.980
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	23.385	60.887
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	3.886	5.093
2.02	Passivo Não Circulante	1.507.251	1.541.494
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.413.828	1.468.057
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	950.538	952.104
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	950.538	952.104
2.02.01.02	Debêntures	463.290	515.953
2.02.02	Outras Obrigações	16.391	0
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	16.391	0
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	16.391	0
2.02.03	Tributos Diferidos	57.498	53.484
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	57.498	53.484
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	57.498	53.484
2.02.04	Provisões	17.719	17.719
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	17.719	17.719
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	137	137
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	17.567	17.567
2.02.04.01.05	Outras Provisões p/ Riscos	15	15
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	1.815	2.234
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	1.815	2.234
2.02.06.02.01	Receitas Diferidas	1.815	2.234
2.03	Patrimônio Líquido	2.889.661	2.835.664
2.03.01	Capital Social Realizado	1.231.313	1.231.313
2.03.02	Reservas de Capital	444.911	445.313
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	452.082	452.082

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-12.370	-10.707
2.03.02.07	Outras Reservas de Capital	5.199	3.938
2.03.04	Reservas de Lucros	1.159.038	1.159.038
2.03.04.01	Reserva Legal	114.987	114.987
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	1.044.051	1.044.051
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	54.399	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	65.839	63.403
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-23.243	-21.848
3.03	Resultado Bruto	42.596	41.555
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	34.501	38.268
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-14.874	-16.972
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.438	3.782
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	250	-992
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	47.687	52.450
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	77.097	79.823
3.06	Resultado Financeiro	-18.684	-19.271
3.06.01	Receitas Financeiras	10.812	8.259
3.06.02	Despesas Financeiras	-29.496	-27.530
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	58.413	60.552
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.014	-3.215
3.08.02	Diferido	-4.014	-3.215
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	54.399	57.337
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	54.399	57.337
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,30858	0,32480
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,30851	0,32452

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	54.399	57.337
4.03	Resultado Abrangente do Período	54.399	57.337

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	18.350	345
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	52.878	48.336
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	54.399	57.337
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	11.759	9.614
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	-47.687	-52.450
6.01.01.05	Variações Monetárias Líquidas	23.655	25.961
6.01.01.07	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.014	3.215
6.01.01.08	Provisão para Pagamento Baseado em Ações	1.371	0
6.01.01.09	Provisão para Programa de Bonificação	2.947	2.820
6.01.01.10	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	1.345	1.316
6.01.01.12	Receitas Diferidas Amortizadas	-419	-512
6.01.01.13	Amortização dos Custos de Captação	1.494	1.035
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	2.696	-1.890
6.01.02.01	Aluguéis a Receber	8.652	10.018
6.01.02.02	Impostos a Recuperar e Créditos Tributários	-656	3.979
6.01.02.03	Empréstimos a Receber	-90	53
6.01.02.04	Créditos com Partes Relacionadas	6.418	-1.434
6.01.02.06	Outros Ativos	1.900	-2.035
6.01.02.07	Despesas Antecipadas	-3.938	-2.801
6.01.02.09	Fornecedores	2.049	-3.232
6.01.02.10	Impostos e Contribuições a Pagar	1.925	465
6.01.02.11	Provisões para Salários e Encargos	-11.623	-7.421
6.01.02.12	Débitos com Partes Relacionadas	-964	-3.215
6.01.02.13	Contas a Pagar	-977	3.733
6.01.03	Outros	-37.224	-46.101
6.01.03.02	Pagamentos de Juros	-37.224	-46.101
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	72.957	148.931
6.02.01	Aquisição de Ativo Não Circulante	-4.964	-6.240
6.02.03	Dividendos Recebidos de Controladas	10.581	135.658
6.02.04	Aumento de Capital em Controladas	-9.315	0
6.02.07	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-16.605	-20.547
6.02.08	Aplicações Financeiras Mantidas para Negociação	93.260	40.060
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-96.944	-156.488
6.03.01	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-57.439	-150.284
6.03.02	Dividendos Pagos	-37.502	0
6.03.06	Ações em Tesouraria	-2.003	-6.204
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-5.637	-7.212
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	7.331	39.778
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.694	32.566

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.231.313	445.313	1.159.038	0	0	2.835.664
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.231.313	445.313	1.159.038	0	0	2.835.664
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-402	0	0	0	-402
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-2.003	0	0	0	-2.003
5.04.09	Ações em Tesouraria Cedidas	0	340	0	0	0	340
5.04.10	Constituição de Reserva para Pagamento de Remuneração Baseada em Ações	0	1.371	0	0	0	1.371
5.04.11	Outros	0	-110	0	0	0	-110
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	54.399	0	54.399
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	54.399	0	54.399
5.07	Saldos Finais	1.231.313	444.911	1.159.038	54.399	0	2.889.661

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.231.313	452.713	1.061.075	0	0	2.745.101
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.231.313	452.713	1.061.075	0	0	2.745.101
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-3.748	0	0	0	-3.748
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-6.204	0	0	0	-6.204
5.04.09	Ações em Tesouraria Cedidas	0	4.189	0	0	0	4.189
5.04.11	Outros	0	-1.733	0	0	0	-1.733
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	57.337	0	57.337
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	57.337	0	57.337
5.07	Saldos Finais	1.231.313	448.965	1.061.075	57.337	0	2.798.690

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
7.01	Receitas	71.284	71.312
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	72.946	70.544
7.01.02	Outras Receitas	-317	2.084
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.345	-1.316
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-12.538	-13.453
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-8.992	-8.195
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.546	-5.258
7.03	Valor Adicionado Bruto	58.746	57.859
7.04	Retenções	-11.759	-9.614
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-11.759	-9.614
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	46.987	48.245
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	58.499	60.709
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	47.687	52.450
7.06.02	Receitas Financeiras	10.812	8.259
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	105.486	108.954
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	105.486	108.954
7.08.01	Pessoal	11.998	13.658
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.022	8.038
7.08.01.02	Benefícios	1.962	4.326
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.014	1.294
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	10.150	9.342
7.08.02.01	Federais	9.377	8.443
7.08.02.03	Municipais	773	899
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	28.939	28.617
7.08.03.01	Juros	24.266	25.559
7.08.03.02	Aluguéis	73	1.500
7.08.03.03	Outras	4.600	1.558
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	54.399	57.337
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	54.399	57.337

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	5.248.769	5.290.203
1.01	Ativo Circulante	793.353	839.215
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	13.212	24.199
1.01.02	Aplicações Financeiras	603.392	628.172
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	603.392	628.172
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	603.392	628.172
1.01.03	Contas a Receber	106.236	134.895
1.01.03.01	Clientes	86.890	111.631
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	19.346	23.264
1.01.04	Estoques	7.652	5.778
1.01.06	Tributos a Recuperar	34.655	32.690
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	34.655	32.690
1.01.07	Despesas Antecipadas	16.351	7.263
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	11.855	6.218
1.01.08.03	Outros	11.855	6.218
1.01.08.03.02	Empréstimos a Receber	521	821
1.01.08.03.03	Stock Option	229	1.008
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	11.105	4.389
1.02	Ativo Não Circulante	4.455.416	4.450.988
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	166.964	174.174
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	31.384	30.932
1.02.01.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	31.384	30.932
1.02.01.03	Contas a Receber	25.418	27.498
1.02.01.03.01	Clientes	15.683	17.507
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	9.735	9.991
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	49.926	58.134
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	49.926	58.134
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	60.236	57.610
1.02.01.09.03	Operação Swap	57.746	55.165
1.02.01.09.04	Empréstimos a Receber	433	301
1.02.01.09.05	Depósitos Judiciais	2.045	2.010
1.02.01.09.07	Outros Ativos não circulantes	12	134
1.02.02	Investimentos	4.135.684	4.151.153
1.02.02.01	Participações Societárias	29.560	29.526
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	29.560	29.526
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	4.106.124	4.121.627
1.02.03	Imobilizado	48.160	20.107
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	48.160	20.107
1.02.04	Intangível	104.608	105.554
1.02.04.01	Intangíveis	104.608	105.554
1.02.04.01.02	Ágio na Aquisição de Investimentos	88.169	88.169
1.02.04.01.03	Softwares	16.439	17.385

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	5.248.769	5.290.203
2.01	Passivo Circulante	195.395	248.585
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	17.930	27.386
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	17.930	27.386
2.01.02	Fornecedores	13.938	15.368
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	13.938	15.368
2.01.03	Obrigações Fiscais	29.537	24.983
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	17.815	21.152
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	13.097	13.990
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Fiscais Federais	4.718	7.162
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	90	726
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	11.632	3.105
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	90.478	100.053
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	36.392	34.785
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	36.392	34.785
2.01.04.02	Debêntures	54.086	65.268
2.01.04.02.01	Encargos Sobre Debêntures	-1.178	-1.231
2.01.04.02.02	Debêntures	55.264	66.499
2.01.05	Outras Obrigações	43.512	80.795
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	5.785	0
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	5.785	0
2.01.05.02	Outros	37.727	80.795
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	23.385	60.887
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	14.342	19.908
2.02	Passivo Não Circulante	2.153.091	2.195.284
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.080.504	2.141.266
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.617.214	1.625.313
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.617.214	1.625.313
2.02.01.02	Debêntures	463.290	515.953
2.02.02	Outras Obrigações	16.555	278
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	16.391	0
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	16.391	0
2.02.02.02	Outros	164	278
2.02.02.02.04	Outras Contas a Pagar Não Circulante	164	278
2.02.03	Tributos Diferidos	34.760	31.091
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	34.760	31.091
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	33.784	30.115
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Sobre as Receitas Diferidas	976	976
2.02.04	Provisões	18.896	18.896
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	18.896	18.896
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	240	240
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	17.567	17.567
2.02.04.01.05	Outras Provisões p/ Riscos	1.089	1.089
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	2.376	3.753
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	2.376	3.753
2.02.06.02.01	Receitas Diferidas	2.376	3.753

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.900.283	2.846.334
2.03.01	Capital Social Realizado	1.231.313	1.231.313
2.03.02	Reservas de Capital	444.911	445.313
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	452.082	452.082
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-12.370	-10.707
2.03.02.07	Outras Reservas de Capital	5.199	3.938
2.03.04	Reservas de Lucros	1.159.038	1.159.038
2.03.04.01	Reserva Legal	114.987	114.987
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	1.044.051	1.044.051
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	54.399	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	10.622	10.670

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	172.993	168.470
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-58.879	-52.536
3.03	Resultado Bruto	114.114	115.934
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-15.805	-17.224
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-20.746	-19.996
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	7.049	5.624
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.413	-3.131
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	305	279
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	98.309	98.710
3.06	Resultado Financeiro	-27.852	-26.175
3.06.01	Receitas Financeiras	15.366	14.488
3.06.02	Despesas Financeiras	-43.218	-40.663
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	70.457	72.535
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-15.004	-14.431
3.08.01	Corrente	-11.334	-11.695
3.08.02	Diferido	-3.670	-2.736
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	55.453	58.104
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	55.453	58.104
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	54.399	57.337
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.054	767
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,30858	0,32480
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,30851	0,32452

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	55.453	58.104
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	55.453	58.104
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	54.399	57.337
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.054	767

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	89.698	104.807
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	136.221	125.244
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	55.453	58.114
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	31.104	27.069
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	-305	-279
6.01.01.05	Variação Monetárias, Líquidas	35.613	32.371
6.01.01.07	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.670	2.736
6.01.01.08	Provisão para Pagamento Baseado em Ações	1.371	0
6.01.01.09	Provisão para Programa de Bonificação	3.751	3.681
6.01.01.10	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	2.865	4.019
6.01.01.12	Receitas Diferidas Amortizadas	-1.377	-3.044
6.01.01.13	Amortização dos Custos de Captação	2.110	1.651
6.01.01.14	Participação dos Acionistas Não Controladores	0	-767
6.01.01.15	Provisão para desvalorização de Estoque	1.966	-307
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	17.920	62.634
6.01.02.01	Aluguéis a Receber	23.700	23.349
6.01.02.02	Impostos a Recuperar e Créditos Tributários	-1.965	3.973
6.01.02.03	Empréstimos a Receber	168	-31
6.01.02.04	Créditos com Partes Relacionadas	8.987	3.947
6.01.02.06	Outros Ativos	4.659	2.997
6.01.02.07	Despesas Antecipadas	-9.088	-7.977
6.01.02.08	Estoque	-3.840	-894
6.01.02.09	Fornecedores	-1.430	-12.706
6.01.02.10	Impostos e Contribuições a Pagar	16.350	49.251
6.01.02.11	Provisões para Salários e Encargos	-13.207	-10.651
6.01.02.12	Débitos com Partes Relacionadas	-964	0
6.01.02.13	Contas a Pagar	-5.450	10.314
6.01.02.14	Receitas Diferidas	0	1.062
6.01.03	Outros	-64.443	-83.071
6.01.03.01	Pagamentos de Imposto de Renda e Contribuição Social	-11.797	-45.791
6.01.03.02	Pagamentos de Juros	-52.646	-37.280
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-3.185	71.708
6.02.01	Aquisição de Ativo Não Circulante	-26.682	-32.009
6.02.03	Dividendos Recebidos de Controladas	271	565
6.02.06	Antecipação de Dividendos de Controladas	-1.102	0
6.02.08	Aplicações Financeiras Mantidas para Negociação	24.328	103.249
6.02.10	Outros	0	-97
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-97.500	-188.386
6.03.01	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-57.995	-182.182
6.03.02	Dividendos Pagos	-37.502	0
6.03.06	Ações em Tesouraria	-2.003	-6.204
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-10.987	-11.871
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	24.199	50.819
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	13.212	38.948

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.231.313	445.313	1.159.038	0	0	2.835.664	10.670	2.846.334
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.231.313	445.313	1.159.038	0	0	2.835.664	10.670	2.846.334
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-402	0	0	0	-402	-1.102	-1.504
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-2.003	0	0	0	-2.003	0	-2.003
5.04.09	Ações em Tesouraria Cedidas	0	340	0	0	0	340	0	340
5.04.10	Constituição de Reserva para Pagamento de Remuneração baseada em ações	0	1.371	0	0	0	1.371	0	1.371
5.04.11	Outros	0	-110	0	0	0	-110	-1.102	-1.212
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	54.399	0	54.399	1.054	55.453
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	54.399	0	54.399	1.054	55.453
5.07	Saldos Finais	1.231.313	444.911	1.159.038	54.399	0	2.889.661	10.622	2.900.283

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.231.313	452.713	1.061.075	0	0	2.745.101	8.505	2.753.606
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.231.313	452.713	1.061.075	0	0	2.745.101	8.505	2.753.606
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-3.748	0	0	0	-3.748	-854	-4.602
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-6.204	0	0	0	-6.204	0	-6.204
5.04.09	Ações em Tesouraria Cedidas	0	4.189	0	0	0	4.189	0	4.189
5.04.11	Outros	0	-1.733	0	0	0	-1.733	-854	-2.587
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	57.337	0	57.337	767	58.104
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	57.337	0	57.337	767	58.104
5.07	Saldos Finais	1.231.313	448.965	1.061.075	57.337	0	2.798.690	8.418	2.807.108

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
7.01	Receitas	190.741	183.470
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	197.009	192.285
7.01.02	Outras Receitas	-3.403	-4.796
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-2.865	-4.019
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-31.470	-25.542
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-22.625	-18.264
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.845	-7.278
7.03	Valor Adicionado Bruto	159.271	157.928
7.04	Retenções	-31.104	-27.069
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-31.104	-27.069
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	128.167	130.859
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	15.671	14.767
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	305	279
7.06.02	Receitas Financeiras	15.366	14.488
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	143.838	145.626
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	143.838	145.626
7.08.01	Pessoal	16.163	17.661
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.954	11.306
7.08.01.02	Benefícios	2.876	4.783
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.333	1.572
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	29.673	28.857
7.08.02.01	Federais	25.768	25.074
7.08.02.02	Estaduais	1.022	869
7.08.02.03	Municipais	2.883	2.914
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	42.549	41.004
7.08.03.01	Juros	35.699	36.042
7.08.03.02	Aluguéis	190	1.111
7.08.03.03	Outras	6.660	3.851
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	55.453	58.104
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	54.399	57.337
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	1.054	767

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O início de 2019 demonstrou uma tímida melhora frente ao ano de 2018, no entanto as incertezas políticas e, conseqüentemente, econômicas devem impedir uma relevante recuperação na economia já este ano. As recentes revisões negativas das estimativas para o crescimento do PIB corroboram este cenário.

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)	150 – 200

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 4,3%** 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.

Comentário do Desempenho

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 Movable, 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

Comentário do Desempenho

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.

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.

Comentário do Desempenho

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%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>74,8%</i>	<i>74,7%</i>	<i>0,1 p.p.</i>
Lucro Líquido (R\$ mil)	55.453	58.104	-4,6%
<i>Margem Líquida</i>	<i>32,1%</i>	<i>34,5%</i>	<i>-2,4 p.p.</i>
FFO (R\$ mil)	86.557	85.173	1,6%
<i>Margem FFO</i>	<i>50,0%</i>	<i>50,6%</i>	<i>-0,6 p.p.</i>

Indicadores de Desempenho	1T19	1T18	Var. %
ABL Total (m ²) ⁽²⁾	758.336	737.466	2,8%
ABL Própria (m ²) ⁽²⁾	459.101	447.783	2,5%
ABL Própria Média (m ²) ⁽²⁾	459.101	447.783	2,5%
ABL Total Shopping (m ²) ⁽²⁾	719.465	698.595	3,0%
ABL Própria Shopping (m ²) ⁽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%	3,4 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 ⁽³⁾	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) Variação na ABL se deve ao projeto de padronização da classificação de ABL de nossos empreendimentos realizado ao longo de 2017.

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

Comentário do Desempenho

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		462.984	455.937	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%	16.815
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%	48.507
Iguatemi Brasília	Brasília	34.154	34.154	64,00%	21.859
Subtotal DF		34.154	34.154	64,00%	21.859
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%	10.740
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		740.586	719.464	59,32%	426.810
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		779.457	758.335	60,54%	459.103

(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.

Comentário do Desempenho

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	244.060	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%
Iguatemi Alphaville	3.710	3.553	4,4%
Iguatemi Campinas	8.224	7.654	7,4%
Galleria	2.445	2.513	-2,7%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	4.989	4.802	3,9%
Iguatemi São Carlos	896	848	5,7%
Iguatemi Porto Alegre	6.577	6.433	2,2%
Praia de Belas	4.522	3.911	15,6%
Iguatemi Florianópolis	1.511	1.680	-10,1%
Iguatemi Caxias	1.349	1.210	11,5%
Iguatemi Brasília	2.777	2.699	2,9%
Power Center Iguatemi Campinas	244	244	0,0%
Total	59.778	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.

Comentário do Desempenho

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 (+4,3% 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 no trimestre, e um aumento nas Locações Temporárias no período.
- **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 negociação de contratos em termos menos favoráveis e 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.

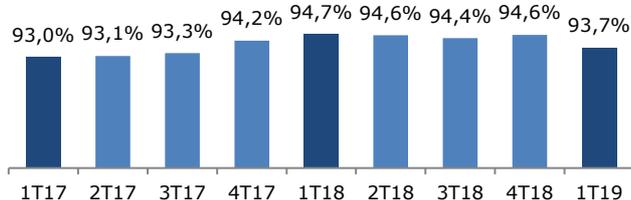
TAXA E CUSTO DE OCUPAÇÃO

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.

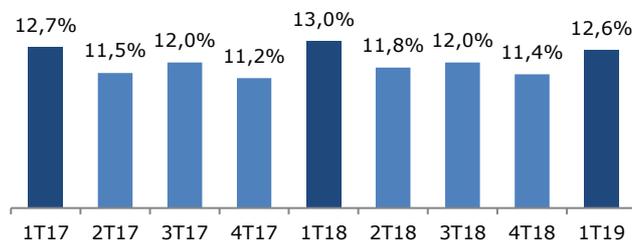
Comentário do Desempenho

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

	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%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>74,8%</i>	<i>74,7%</i>	<i>0,1 p.p.</i>
Depreciação e Amortização	-31.104	-27.069	14,9%
EBIT	98.309	98.710	-0,4%
<i>Margem EBIT</i>	<i>56,8%</i>	<i>58,6%</i>	<i>-1,8 p.p.</i>
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%
<i>Margem Líquida</i>	<i>32,1%</i>	<i>34,5%</i>	<i>-2,4 p.p.</i>
FFO	86.557	85.173	1,6%
<i>Margem FFO</i>	<i>50,0%</i>	<i>50,6%</i>	<i>-0,6 p.p.</i>

Comentário do Desempenho

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, ao aumento de nossa operação de varejo justificou o aumento na linha.

Comentário do Desempenho

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	-13.212	-16.086	-17,9%
Remuneração baseada em ações	-1.371	0	-
Pré-operacional	-428	-45	951,1%
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. %
Outros	4.636	2.493	86,0%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	4.636	2.493	86,0%

Comentário do Desempenho

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.

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.

Comentário do Desempenho

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 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 1T19 e 0,23 abaixo do 1T18.

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 mil.

Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	31/03/2019	%	31/12/2018	%
TR	237.893	11,3%	236.337	10,5%
CDI	1.803.784	85,4%	1.876.779	86,2%
Outros	71.558	3,4%	73.038	3,3%
Curto Prazo	90.478	4,3%	100.053	4,5%
Longo Prazo	2.022.758	95,7%	2.141.266	95,5%

MERCADO DE CAPITAIS

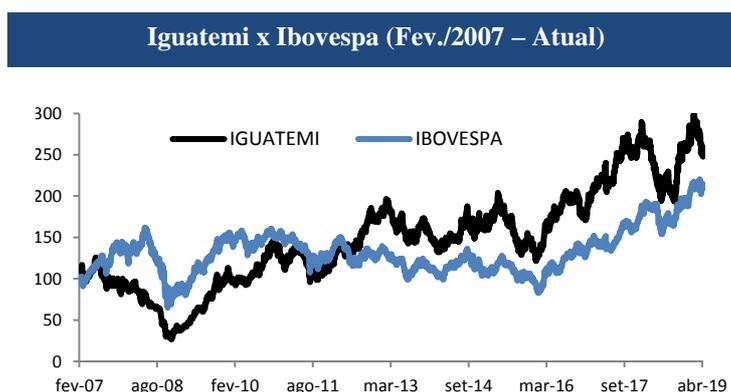
A Iguatemi está listada no Novo Mercado da B3, com o *ticker* IGTA3, e é uma das empresas dos índices Ibovespa e IBx-100. Nossos principais acionistas e o *free float* da Companhia, com base em 31/03/2019, estão descritos no quadro a seguir:

Comentário do Desempenho

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 período 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

Comentário do Desempenho

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.

Comentário do Desempenho

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.

Notas Explicativas

Notas explicativas

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

1 Contexto operacional

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

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

A Companhia negocia suas ações na B3 S.A, sob a sigla “IGTA3”.

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

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

Notas Explicativas

	Participação %			
	31.03.2019			31.12.2018
	Direta	Indireta	Total	Total
Shopping Center Iguatemi São Paulo (“SCISP”)	46,21	12,37	58,58	58,58
Shopping Center JK Iguatemi (“JK Iguatemi”)	-	64,00	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Campinas (“SCIC”)	70,00	-	70,00	70,00
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre (“SCIPA”)	-	36,00	36,00	36,00
Shopping Center Iguatemi Brasília (“SCIBRA”)	64,00	-	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Alphaville (“SCIAAlpha”)	-	78,00	78,00	78,00
Market Place Shopping Center (“MPSC”)	-	100,00	100,00	100,00
Praia de Belas Shopping Center (“PBSC”)	37,55	-	37,55	37,55
Shopping Center Iguatemi Florianópolis (“SCIFLA”)	-	30,00	30,00	30,00
Shopping Center Galleria (“SCGA”)	-	100,00	100,00	100,00
Esplanada Shopping Center (“SCESP”)	-	38,21	38,21	38,21
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (“SCIRP”)	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi São José Rio Preto (“SCIRIOP”)	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi Esplanada (“SCIESP”)	-	65,71	65,71	65,71
Shopping Center Iguatemi São Carlos (“SCISC”)	50,00	-	50,00	50,00
Platinum Outlet Premium Novo Hamburgo (“IFONH”)	-	41,00	41,00	41,00
Ifashion Outlet Santa Catarina (“IFOSC”)	-	54,00	54,00	54,00
Shopping Center Iguatemi Caxias (“SCICX”)	8,40	-	8,40	8,40
Boulevard Campinas	77,00	-	77,00	77,00
Praia de Belas Prime Offices	43,78	-	43,78	43,78
Market Place Tower (“MPT”)	-	100,00	100,00	100,00
Shopping Patio Higienópolis	-	11,54	11,54	11,54

2 Apresentação e elaboração das informações trimestrais

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR (“informações trimestrais”), estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os períodos apresentados, salvo disposição ao contrário.

2.1 Base de preparação e apresentação

As informações trimestrais individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC21 (R1) – Demonstrações Intermediárias e de acordo com a norma internacional IAS34 – *Interim financial reporting*, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na nota 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Portanto, estas informações trimestrais não incluem todas as notas e divulgações exigidas pelas normas para as demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, e, conseqüentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas. Com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM.

Notas Explicativas

As informações trimestrais foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

As informações trimestrais foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando ao preparar as informações trimestrais.

As informações trimestrais são apresentadas em milhares de reais (R\$), exceto se indicado de outra forma.

Os dados não financeiros incluídos nestas informações trimestrais, tais como áreas, projeções, cobertura de seguros, entre outros, não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes.

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 07 de maio de 2019.

2.2 Novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis

No trimestre findo em 31 de março de 2019, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis.

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

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

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

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

A Administração revisou todos os contratos de arrendamento e concluiu que a maior parte refere-se a arrendamentos de curto prazo, de baixo valor e ainda arrendamentos nos quais não controlam o ativo e nem direcionam o uso. Estes arrendamentos continuaram sendo reconhecidos linearmente como despesas no resultado do exercício. Com relação aos demais arrendamentos, sujeitos ao escopo da nova norma, a Companhia reconheceu ativos de direito de uso e passivos de arrendamento, conforme nota explicativa nº 5 item (vii).

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

Notas Explicativas

Item do balanço patrimonial	Controladora			Consolidado			
	Saldo em 01.01.2019	Ajuste	Saldo em 01.01.2019 após o ajuste	Saldo em 01.01.2019	Ajuste	Saldo em 01.01.2019 após o ajuste	
Ativo							
Não circulante							
Imobilizado em Operação	(i)	3.123	23.140	26.263	20.107	23.140	43.247
Passivo e patrimônio líquido							
Circulante							
Débitos com Controladas	(i)	-	(5.785)	5.785	-	(5.785)	5.785
Não circulante							
Débitos com Controladas	(i)	-	(17.355)	17.355	-	(17.355)	17.355

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

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

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

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

3 Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
(a) Caixa e Equivalentes de Caixa				
Caixa e bancos	1.694	7.331	13.212	24.199
Total	1.694	7.331	13.212	24.199
(b) Aplicações Financeiras				
Aplicações financeiras (i)	352.950	446.662	603.392	628.172
Aplicações financeiras compromissadas (ii)	31.384	30.932	31.384	30.932
Total	384.334	477.594	634.776	659.104
Circulante	354.644	453.993	616.604	652.371
Não circulante	31.384	30.932	31.384	30.932

(i) É representado por fundo de investimento de renda fixa não exclusivo, com liquidez diária e rendimentos acumulados de 6,25% nos doze meses findos em 31 de março de 2019 (6,37% em 31 de dezembro de 2018). A administração efetua a gestão de caixa da Companhia por meio de fundos de investimentos não exclusivos, com expectativa de utilização dos recursos para o desenvolvimento dos projetos previstos.

Notas Explicativas

- (ii) As aplicações financeiras compromissadas da instituição financeira Itaú Unibanco S/A, estão classificadas como título mantido até o vencimento em função de sua característica, tem por objetivo a garantia de um empréstimo na modalidade de Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) com vencimentos em 19 de junho de 2023 e 17 de setembro de 2025.

4 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Aluguéis e revenda de pontos comerciais a receber	62.810	72.313	158.263	182.907
Coparticipação a receber (i)	1.817	1.872	7.659	7.859
Outras (ii)	1.227	3.109	29.083	33.255
	65.854	77.294	195.005	224.021
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(22.215)	(21.776)	(63.351)	(61.628)
	43.639	55.518	131.654	162.393
Circulante	36.538	47.298	106.236	134.895
Não circulante	7.101	8.220	25.418	27.498

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
A vencer de 721 a 1440 dias	2.725	3.191	10.606	11.281
A vencer de 361 a 720 dias	4.376	5.029	14.812	16.217
A vencer até 360 dias	34.421	46.887	100.562	131.600
Vencidas até 30 dias	1.895	1.680	4.932	5.117
Vencidas de 31 a 60 dias	1.045	491	2.899	2.706
Vencidas de 61 a 90 dias	1.541	228	3.517	1.008
Vencidas de 91 a 120 dias	658	694	1.844	1.943
Vencidas de 121 a 360 dias	4.472	4.330	12.013	11.890
Vencidas há mais de 360 dias	14.721	14.764	43.820	42.259
	65.854	77.294	195.005	224.021

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

Notas Explicativas

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Saldo inicial	(21.776)	(18.375)	(61.628)	(51.054)
Constituição/reversão de provisão das perdas de créditos esperadas	(1.345)	(3.961)	(2.865)	(12.092)
Reversão/ baixa de créditos incobráveis	906	560	1.142	1.518
Saldo final	<u>(22.215)</u>	<u>(21.776)</u>	<u>(63.351)</u>	<u>(61.628)</u>

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

Abaixo o detalhamento do percentual da provisão das perdas esperadas:

	%	
	31.03.2019	31.12.2018
A vencer	3,80%	3,73%
Vencidas até 30 dias	29,66%	29,14%
Vencidas de 31 a 60 dias	33,51%	33,32%
Vencidas de 61 a 90 dias	38,59%	37,80%
Vencidas de 91 a 120 dias	43,61%	43,23%
Vencidas de 121 a 360 dias	93,18%	93,18%
Vencidas há mais de 360 dias	100,00%	100,00%

A composição por idade de vencimento dos valores incluídos nas perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
A vencer	(746)	(1.124)	(3.095)	(3.963)
Vencidas até 30 dias	(53)	(310)	(202)	(686)
Vencidas de 31 a 60 dias	(60)	(209)	(227)	(594)
Vencidas de 61 a 90 dias	(145)	(85)	(475)	(227)
Vencidas de 91 a 120 dias	(277)	(403)	(583)	(834)
Vencidas de 121 a 360 dias	(6.213)	(4.881)	(14.949)	(13.065)
Vencidas há mais de 360 dias	(14.721)	(14.764)	(43.820)	(42.259)
	<u>(22.215)</u>	<u>(21.776)</u>	<u>(63.351)</u>	<u>(61.628)</u>

Notas Explicativas

Arrendamentos

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

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

	Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018
Até um ano	423.548	405.430
Entre dois a cinco anos	1.024.356	949.898
Mais de cinco anos	48.747	28.334
	<u>1.496.651</u>	<u>1.383.662</u>

5 Partes relacionadas

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

Saldos e transações com partes relacionadas

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

a. Saldos

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Ativo circulante:				
Outras partes relacionadas:				
Stock option (vi)	229	1.008	229	1.008
Total do ativo circulante	<u>229</u>	<u>1.008</u>	<u>229</u>	<u>1.008</u>
Ativo não circulante:				
Créditos com partes relacionadas:				
Com controladas e controladas em conjunto:				
Praia Belas Deck Parking Ltda. (CDI + 1% a.a.)	1.437	5.678	-	-

Notas Explicativas

Créditos com partes relacionadas:				
Com acionista controlador:				
Com outras partes relacionadas:				
Shopping Center Galleria (v)	-	-	4.449	4.428
Shopping Center Iguatemi São Paulo (iv)	3.295	3.091	3.295	3.091
Praia de Belas Shopping Center (iv)	471	584	471	584
Federação das Entidades Assistenciais Campinas (ii) (CDI + 1% a.a.)	36.570	38.400	36.570	38.400
Outras partes relacionadas (iii)	7.632	8.448	5.141	11.631
Total de créditos com partes relacionadas	49.405	56.201	49.926	58.134
Adiantamentos para futuro aumento de capital (i)				
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.	599	599	-	-
SPH 1 Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A.	731	302	-	-
SCIRP Participações Ltda.	421	86	-	-
SISP Participações Ltda.	1.645	992	-	-
SP74 Participações Ltda.	2.725	1.225	-	-
JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.912	207	-	-
CS41 Participações Ltda	111	111	-	-
SCIALPHA Participações Ltda.	473	442	-	-
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda.	4.435	1.270	-	-
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda.	29.658	20.131	-	-
Anuco Shopping Ltda.	191	69	-	-
Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1	-	-
Iguatemi 365 Ltda	885	-	-	-
Total de adiantamentos para futuro aumento de capital	43.786	25.435	-	-
Total do ativo não circulante	93.191	81.636	49.926	58.134
Total de créditos com partes relacionadas	93.420	82.644	50.155	59.142
Passivo circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (vii)	5.785	-	5.785	-
Total de débitos com partes relacionadas	5.785	-	5.785	-
Dividendos a pagar:				
Acionistas controladores:				
La Fonte Telecom S.A.	213	555	213	555
Jereissati Participações S.A.	12.392	32.262	12.392	32.262
Acionistas não controladores	10.780	28.070	10.780	28.070
Total de dividendos a pagar	23.385	60.887	23.385	60.887
Total do passivo circulante	29.170	60.887	29.170	60.887
Passivo não circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Com controladas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (vii)	16.391	-	16.391	-
Total dos débitos com partes relacionadas	16.391	-	16.391	-
Total do passivo não circulante	16.391	-	16.391	-
Total de débitos com partes relacionadas	45.561	60.887	45.561	60.887

Notas Explicativas

- (i) O “Adiantamentos para futuro aumento de capital” não está sujeito a encargos financeiros. O saldo está registrado na rubrica “Créditos com Partes Relacionadas” no ativo não circulante e serão integralizados nas alterações de contrato social das Sociedades de Propósito Específico (SPE) em 2019.
- (ii) Refere-se a um mútuo com a FEAC - Federação das Entidades Assistenciais de Campinas, ao qual tem uma participação de 30% do Shopping Center Iguatemi Campinas, com a finalidade de financiamento para expansão do shopping, com liquidação prevista para 30 de abril de 2023.
- (iii) Refere-se substancialmente aos créditos junto aos diversos condomínios dos shoppings, oriundos dos processos de reembolso de diversos pagamentos, realizados pela Companhia.
- (iv) Os saldos de partes relacionadas entre o condomínio civil e o condomínio comercial referem-se aos reembolsos de despesas não honradas pelos locatários e foram aportados pelos empreendedores, conforme determinam as Leis nº 4.591/64 e nº 8.245/91.
- (v) Partes relacionadas entre o condomínio civil e o condomínio comercial do Shopping Center Galleria e será liquidado conforme indenização da seguradora.
- (vi) O montante refere-se a valores a receber decorrente do exercício do direito do plano de pagamento baseado em ações pelos diretores da Companhia.
- (vii) Valor a pagar referente um contrato de arrendamento do escritório corporativo, com o Shopping Iguatemi São Paulo e vencimento em 31 de dezembro de 2022, em função da adoção do IFRS16/CPC06 R2.

Transações

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Custo dos serviços prestados:				
Serviços prestados por controladas aos shopping centers:				
AEST - Administradora de estacionamento Ltda. (ii)	(804)	(932)	-	-
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. (ii)	(407)	(421)	-	-
SP74 - Iguatemi Leasing Ltda. (i)	(495)	(429)	-	-
SCRB - Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda. (iii)	(2.902)	(3.030)	-	-
	<u>(4.608)</u>	<u>(4.812)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Serviços prestados por acionista controlador:				
Jereissati Participações S.A. (iv)	(390)	(390)	(390)	(390)
	<u>(390)</u>	<u>(390)</u>	<u>(390)</u>	<u>(390)</u>
Receitas financeiras:				
Mútuos com controladas:				
Praia Belas Deck Parking Ltda.	49	418	-	-
	<u>49</u>	<u>418</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Mútuos com partes relacionadas:				
Federação das Entidades Assistenciais de Campinas	560	697	560	697
Praia de Belas Shopping Center	-	21	-	21
	<u>560</u>	<u>718</u>	<u>560</u>	<u>718</u>
Despesas financeiras:				
Despesa com fiança com acionista controlador:				
Jereissati Participações S.A.	(20)	-	(20)	-
	<u>(20)</u>	<u>-</u>	<u>(20)</u>	<u>-</u>

- (i) Referem-se a serviços prestados de corretagens por locação de lojas nos empreendimentos próprios.
- (ii) Referem-se a serviços de administração dos empreendimentos e estacionamentos.
- (iii) Referem-se a serviços de administração dos condomínios.

Notas Explicativas

- (iv) Referem-se a serviços administrativos prestados pela controladora Jereissati Participações S.A., tais como consultoria financeira e fiscal.

A descrição das principais características dos contratos celebrados, incluindo as garantias prestadas as investidas, entre a Companhia e as empresas relacionadas, são as mesmas divulgadas na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, e permanecem válidas.

Remuneração dos Administradores

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

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

	31.03.2019	31.03.2018
Benefícios de curto prazo (i)	7.292	8.080
Pagamento baseada em ações (ii)	267	-
	<u>7.559</u>	<u>8.080</u>

- (i) Correspondem substancialmente a honorários de diretoria e participação no resultado incluindo bônus por desempenho.
- (ii) Corresponde ao custo das opções aos administradores.

6 Investimentos

Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Agio por mais valia de ativos (a*)	81.233	81.545	3.495	3.495
Rentabilidade futura (a**)	88.169	88.169	-	-
Participações societárias (b)	2.619.974	2.573.553	10.104	10.070
Outros investimentos	15.647	15.647	15.961	15.961
	<u>2.805.023</u>	<u>2.758.914</u>	<u>29.560</u>	<u>29.526</u>

Notas Explicativas

a. Composição do ágio por mais valia de ativo

	Controladora				Consolidado			
	31.03.2019		31.12.2018		31.03.2019		31.12.2018	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A.	28.811	(2.719)	26.092	26.141	-	-	-	-
Ágio na aquisição da Solway Participações S.A.	30.058	(5.867)	24.191	24.295	-	-	-	-
Ágio na emissão de ações - JK Iguatemi	8.566	(352)	8.214	8.227	-	-	-	-
Ágio na aquisição da RAS Shopping Centers Ltda.	10.289	(1.886)	8.403	8.460	-	-	-	-
Ágio na aquisição da SPH 1 Iguatemi Emp. Imobiliários S.A.	15.637	(1.304)	14.333	14.422	-	-	-	-
Ágio na aquisição da Odívelas Participações S.A. (***)	-	-	-	-	3.495	-	3.495	3.495
	<u>93.361</u>	<u>(12.128)</u>	<u>81.233</u>	<u>81.545</u>	<u>3.495</u>	<u>-</u>	<u>3.495</u>	<u>3.495</u>

- (*) Os ágios gerados na aquisição de participações societárias, mas fundamentados na mais valia de ativos – shopping centers foram reclassificados para a rubrica de propriedades para investimentos nas demonstrações financeiras consolidadas, conforme nota explicativa nº 07.
- (**) Ágios gerados na aquisição de 100% de participação das subsidiárias Lasul e SISP e têm com fundamento a rentabilidade futura dos empreendimentos SCIPA e SCISP, respectivamente. Foi avaliado a expectativa de recuperação e não houve identificação de indicadores de *impairment*.
- (***) Ágio gerado na aquisição de fração adicional da Odívelas Participações S.A com vida útil indefinida.

Movimentações dos ágios

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Saldo Inicial	81.545	82.793	3.495	-
Compra de participação	-	-	-	3.495
Amortizações	(312)	(1.248)	-	-
Saldo Final	<u>81.233</u>	<u>81.545</u>	<u>3.495</u>	<u>3.495</u>

b. Participações societárias

	Valor contábil do investimento		Resultado da equivalência patrimonial	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.03.2018
Participação em controladas	2.609.870	2.563.483	47.687	52.171
Participações em controladas em conjunto	10.104	10.070	305	279
	<u>2.619.974</u>	<u>2.573.553</u>	<u>47.992</u>	<u>52.450</u>

Notas Explicativas

Movimentação das participações societárias

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Saldo inicial	2.573.553	2.247.714	10.070	5.585
Aumento de capital	9.315	326.235	-	1.810
Aquisição de participações (i)	-	-	-	2.952
Equivalência patrimonial	47.687	230.426	305	1.124
Dividendos	(10.581)	(230.822)	(271)	(1.401)
Saldo final	2.619.974	2.573.553	10.104	10.070

(i). Aquisição de fração adicional da controlada em conjunto Odivelas Participações S.A

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

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

	Ativo		Patrimônio líquido		Lucro (Prejuízo) líquido do período	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.03.2018
AGSC	590	463	210	110	850	777
JKES	6.467	3.744	1.935	2.460	2.537	2.052
Outros	6.598	6.595	6.589	6.583	6	24

7 Propriedades para investimento

Ao custo

Descrição	Vida útil média remanescente em anos	Edificações, instalações e outros		Depreciação acumulada	Total
		Terrenos			
Controladora					
31.03.2019	31 a 60 (*)	140.009	1.293.097	(344.555)	1.088.551
31.12.2018	32 a 60 (*)	140.134	1.295.921	(336.486)	1.099.569
Consolidado antes do ágio					
31.03.2019	31 a 60 (*)	463.473	4.354.736	(793.318)	4.024.891
31.12.2018	32 a 60 (*)	463.588	4.343.229	(766.735)	4.040.082
Agios reclassificados (**)					
31.03.2019	40 a 60	34.785	58.576	(12.128)	81.233
31.12.2018	40 a 60	34.785	58.576	(11.816)	81.545
Total consolidado 2019		498.258	4.413.312	(805.446)	4.106.124
Total consolidado 2018		498.373	4.401.805	(778.551)	4.121.627

Notas Explicativas

- (*) A vida útil dos demais itens classificados como propriedades para investimento é avaliada anualmente e reflete a natureza dos bens e sua utilização pela Companhia.
- (**) Conforme mencionado na nota explicativa nº 6 (a) refere-se à mais-valia do ativo, sendo apresentado como investimento na controladora, e, devido à sua origem, é apresentado no consolidado como propriedade para investimento. Os valores estão apresentados líquidos de amortização.

A rendas e os substanciais custos gerados pelas propriedades para investimentos, estão mencionadas respectivamente nas notas explicativas nº 17 e 18.

A movimentação das propriedades para investimento é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Saldo inicial	1.099.569	1.099.403	4.121.627	4.068.145
Adições	4.164	31.838	18.505	158.181
Baixas	-	-	-	(2.162)
Transferência (i)	(7.114)	-	(7.114)	-
Depreciações	(8.068)	(31.672)	(26.894)	(102.537)
Saldo Final	<u>1.088.551</u>	<u>1.099.569</u>	<u>4.106.124</u>	<u>4.121.627</u>

- (i). Transferência referente ativo mantido para venda.

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento. A administração concluiu que não há indicativo de mudança significativa no valor justo em 31 de março de 2019, sendo assim, segue o valor justo em 31 de dezembro de 2018, conforme demonstrado a seguir:

	31.12.2018	
	Shoppings em operação	Total
Valor Justo	11.872.809	11.872.809

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado internamente 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.

Não foram incluídos nos cálculos as potenciais expansões, as permutas de terrenos e os projetos não anunciados (mesmo os constantes do “guidance”).

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

Notas Explicativas

Premissas para a avaliação:

	<u>31.12.2018</u>
Taxa média de desconto real	6,9% a.a.
Taxa de ocupação	94,6%
Taxa de crescimento real na perpetuidade	2% a.a.
Inflação anual na perpetuidade	4,0% a.a.

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

8 Empréstimos e financiamentos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Operação swap (*)	57.746	55.165	57.746	55.165
	<u>57.746</u>	<u>55.165</u>	<u>57.746</u>	<u>55.165</u>
Não circulante	57.746	55.165	57.746	55.165
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Banco Itaú 92,50% do CDI (*)	206.611	205.979	206.611	205.979
Banco Itaú TR + 9,50% a.a	76.355	76.083	76.355	76.083
Banco Itaú TR + 9,50% a.a	156.915	160.254	156.915	160.254
RB Capital CDI + 0,15% a.a	-	-	205.382	205.022
RB Capital CDI + 1,30% a.a	-	-	101.561	101.870
RB Capital CDI + 1,30% a.a	-	-	102.395	102.628
RB Capital CDI - 0,10% a.a	-	-	271.751	275.562
RB Capital 96% do CDI	278.974	283.016	278.974	283.016
Apice 97,5% do CDI	253.318	249.298	253.318	249.298
Instituições não financeiras IGP-DI	344	386	344	386
	<u>972.517</u>	<u>975.016</u>	<u>1.653.606</u>	<u>1.660.098</u>
Circulante	21.979	22.912	36.392	34.785
Não circulante	950.538	952.104	1.617.214	1.625.313

(*) A Companhia celebrou contrato de CCB no montante de R\$150.000, com juros de 4% a.a., mais atualização monetária com base no IPCA, contudo, no dia 18 de julho de 2013, a Companhia celebrou contrato de operação de swap de fluxo de caixa com o Banco Itaú BBA S.A., com o objetivo de reduzir o risco de oscilação do indexador da dívida do CRI, desta forma, o contrato de swap prevê que a Companhia seja obrigado a pagar 92,5% do CDI (ponta passiva) e a receber 4% a.a. + IPCA (ponta ativa). Em 31 de março de 2019, o valor da dívida do CRI líquido dos custos de transação é de R\$206.611 e o valor do instrumento financeiro derivativo (swap) é de R\$57.746, resultando na dívida líquida de R\$148.865 (R\$150.814 em 2018).

Notas Explicativas**Composição da dívida por indexador**

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
TR	233.270	236.337	233.270	236.337
CDI	738.903	738.292	1.419.992	1.423.374
IGP - DI	344	387	344	387
	<u>972.517</u>	<u>975.016</u>	<u>1.653.606</u>	<u>1.660.098</u>

Cronograma da dívida

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
2020	12.441	16.588	24.165	34.845
2021 a 2022	242.779	240.198	507.303	504.722
2023 a 2035	<u>695.318</u>	<u>695.318</u>	<u>1.085.746</u>	<u>1.085.746</u>
	<u>950.538</u>	<u>952.104</u>	<u>1.617.214</u>	<u>1.625.313</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Saldo inicial	975.016	717.074	1.660.098	1.502.742
Captações	-	254.000	-	254.000
Pagamento principal e juros	(21.685)	(63.602)	(37.663)	(216.951)
Juros provisionados	17.999	63.641	29.368	113.940
Custos de captação	<u>1.187</u>	<u>3.903</u>	<u>1.803</u>	<u>6.367</u>
Saldo final	<u>972.517</u>	<u>975.016</u>	<u>1.653.606</u>	<u>1.660.098</u>

A descrição das principais características dos empréstimos e financiamentos, incluindo as garantias e vencimentos são as mesmas divulgadas na nota 11 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, e permanecem válidas.

Notas Explicativas

9 Debêntures

	Controladora e Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018
Debêntures 4º emissão	124.816	182.257
Debêntures 7º emissão	392.560	398.964
	<u>517.376</u>	<u>581.221</u>
Circulante	54.086	65.268
Não circulante	463.290	515.953

Cláusulas contratuais - “Covenants”

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

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

A exigibilidade do atendimento aos índices financeiros é anual, no entanto essa cláusula foi cumprida em 31 de março de 2019 e não existem cláusulas de opção de repactuação.

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

	Controladora e Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018
Saldo inicial	581.221	636.543
Captações	-	395.176
Pagamento principal e juros	(72.978)	(488.995)
Custos de emissão	307	841
Juros provisionados	8.826	37.656
Saldo final	<u>517.376</u>	<u>581.221</u>

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

Notas Explicativas

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
2020 4º emissão	-	53.765
2021 4º emissão	50.000	50.000
2021 4º emissão Atualização monetária	20.881	20.034
2021 7º emissão	395.176	395.176
	<u>466.057</u>	<u>518.975</u>
Custos de emissão a apropriar	(2.767)	(3.022)
	<u>463.290</u>	<u>515.953</u>

A descrição das principais características das debêntures são as mesmas divulgadas na nota 12 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, e permanecem válidas.

10 Obrigações fiscais

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Imposto de renda a pagar	1.052	1.052	9.454	10.022
Contribuição social a pagar	387	387	3.514	3.802
PIS, Cofins e Fundo de Investimento Social - Finsocial	1.805	2.705	5.144	5.772
Impostos parcelados	159	1.021	159	1.012
Outros impostos e contribuições	5.180	1.493	12.242	5.351
	<u>8.583</u>	<u>6.658</u>	<u>30.513</u>	<u>25.959</u>
Circulante	8.583	6.658	29.537	24.983
Não circulante	-	-	976	976

11 Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Não circulante:				
Corella (i)	24.537	24.537	24.537	24.537
Trabalhistas	137	137	240	240
Outros (ii)	15	15	1.089	1.089
	<u>24.689</u>	<u>24.689</u>	<u>25.866</u>	<u>25.866</u>
Ativo registrado decorrente da possibilidade de recompra da participação da Corella (i)	(6.970)	(6.970)	(6.970)	(6.970)
	<u>17.719</u>	<u>17.719</u>	<u>18.896</u>	<u>18.896</u>

Notas Explicativas

Cíveis e fiscais

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

Trabalhistas

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

Riscos tributários, cíveis e indenizatórios com perda possível

A Companhia e suas subsidiárias estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis e indenizatórios surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo “possível” risco de perda. Em 31 de março de 2019, os valores estimados de perda em processos tributários totalizam na controladora R\$20.330 (R\$20.873 em 2018), no consolidado R\$20.452 (R\$20.995 em 2018), em processos cíveis na controladora R\$ 25.471 (R\$27.934 em 2018), no consolidado R\$ 32.815 (R\$ 34.455 em 2018) e processos indenizatórios na controladora R\$ 267 (R\$ 742 em 2018) e no consolidado R\$ 830 (R\$ 2.027 em 2018). Para os processos cíveis, na sua grande maioria são cobertos por uma apólice de seguro, conforme demonstrado na nota explicativa nº 16 item (b).

Movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Saldo inicial	17.719	12.557	18.896	13.829
Provisões líquidas de reversões	-	5.162	-	5.067
Saldo final	17.719	17.719	18.896	18.896

12 Instrumentos financeiros

12.1 Considerações gerais e políticas

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

Notas Explicativas

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

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

12.2 Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros consolidados foram classificados conforme as seguintes categorias:

	31.03.2019			31.12.2018		
	Valor justo através do resultado	Custo amortizável	Total	Valor justo através do resultado	Custo amortizável	Total
Ativo						
Caixa e equivalentes de caixa	13.212	-	13.212	24.199	-	24.199
Aplicações financeiras	603.392	31.384	634.776	628.172	30.932	659.104
Contas a receber	-	102.573	102.573	-	129.138	129.138
Outras contas a receber	-	29.081	29.081	-	33.255	33.255
Empréstimos a receber	-	954	954	-	1.122	1.122
Créditos com outras partes relacionadas	-	49.926	49.926	-	58.134	58.134
Total	616.604	213.918	830.522	652.371	252.581	904.952
Passivos						
Obrigações trabalhistas	-	17.930	17.930	-	27.386	27.386
Fornecedores	-	13.938	13.938	-	15.368	15.368
Empréstimos e financiamentos	-	1.595.860	1.595.860	-	1.604.933	1.604.933
Debêntures e encargos	-	517.376	517.376	-	581.221	581.221
Dividendo mínimo obrigatório a distribuir	-	23.385	23.385	-	60.887	60.887
Outras contas a pagar	-	14.506	14.506	-	20.186	20.186
Total	-	2.182.995	2.182.995	-	2.309.981	2.309.981

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

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

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

Notas Explicativas

Descrição	Hierarquia do Valor Justo	31.03.2019	31.12.2018
Caixa e bancos	2º Nível	13.212	24.199
Aplicações financeiras	2º Nível	603.392	628.172
Empréstimos e financiamentos	2º Nível	635.797	636.835
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	2º Nível	960.063	968.098
Debêntures	2º Nível	517.376	581.221

12.3 Fatores de riscos

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

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

a. *Risco de crédito*

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

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

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

b. *Risco de liquidez*

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

c. *Gestão de capital*

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes

Notas Explicativas

interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. A posição financeira líquida corresponde ao total do caixa e equivalentes de caixa subtraído do montante de empréstimos, financiamentos e debêntures de curto e longo prazos.

	Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018
Caixa, equivalentes de caixa e aplicação financeira	647.988	683.303
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(2.113.236)	(2.241.319)
Posição Financeira Líquida	<u>(1.465.248)</u>	<u>(1.558.016)</u>
Patrimônio líquido	2.900.283	2.846.334

d. *Risco de variação de preço*

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

e. *Risco de taxas de juros*

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

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

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

CRI

Fator de risco	Instrumento financeiro	Risco	Cenário				
			Provável	Possível > 25%	Remoto > 50%	Possível < 25%	Remoto < 50%
Itaú	“Swap” de taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	61.370	61.961	62.718	60.942	60.676

Análise de sensibilidade de variações nos índices de correção monetária

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

Notas Explicativas

Na data de encerramento do período de 31 de março de 2019, a Administração estimou cenários de variação nas taxas DI, TJLP, TR e IPCA. Para o cenário provável, foram utilizadas as taxas vigentes na data de encerramento do período. Tais taxas foram estressadas em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os cenários possível e remoto, respectivamente. Entre julho de 2009 e junho de 2012 a taxa era de 6% a.a., sendo reduzida para 5,5% a.a. em julho de 2012 e posteriormente, em janeiro de 2013, para 5,0% a.a. No caso da TR tendo em vista que a taxa vigente em 31 de dezembro é 2%, esta mesma taxa foi mantida nos demais cenários.

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

Adicionalmente, são mantidos equivalentes de caixa e aplicações financeiras em títulos pós-fixados que teriam um aumento de remuneração nos cenários possível e remoto, neutralizando parte do impacto das elevações das taxas de juros no fluxo de pagamentos das dívidas. Entretanto, por não ter uma previsibilidade de vencimentos equivalente a dos passivos financeiros, o impacto dos cenários sobre tais ativos não foi considerado. Os saldos de equivalentes de caixa e de aplicações financeiros estão apresentados na nota explicativa nº 3.

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

Notas Explicativas

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

Operação	Risco individual	Controladora					Consolidado				
		2019					2019				
		Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Provável											
Dívidas em CDI	Manutenção CDI	71.355	147.531	128.194	22.764	369.844	115.173	241.268	182.735	107.643	646.819
Dívidas em IPCA	Manutenção IPCA	3.178	80.345	-	-	83.523	3.178	80.345	-	-	83.523
Total vinculado a taxas de juros		74.533	227.876	128.194	22.764	453.367	118.351	321.613	182.735	107.643	730.342
Cenário Possível > 25%											
Dívidas em CDI	Elevação em CDI	81.351	166.798	140.949	23.805	412.903	130.832	271.927	204.995	125.799	733.553
Dívidas em IPCA	Elevação em IPCA	3.207	82.081	-	-	85.288	3.207	82.081	-	-	85.288
Total vinculado a taxas de juros		84.558	248.879	140.949	23.805	498.191	134.039	354.008	204.995	125.799	818.841
Cenário Remoto > 50%											
Dívidas em CDI	Alta Elevação em CDI	91.257	185.918	153.609	24.839	455.623	146.324	302.281	227.030	143.714	819.349
Dívidas em IPCA	Alta Elevação em IPCA	3.237	83.854	-	-	87.091	3.237	83.854	-	-	87.091
Total vinculado a taxas de juros		94.494	269.772	153.609	24.839	542.714	149.561	386.135	227.030	143.714	906.440
Cenário Possível < 25%											
Dívidas em CDI	Redução em CDI	61.271	128.119	115.346	21.717	326.453	99.348	210.308	160.251	89.243	559.150
Dívidas em IPCA	Redução em IPCA	3.148	78.643	-	-	81.791	3.148	78.643	-	-	81.791
Total vinculado a taxas de juros		64.419	206.762	115.346	21.717	408.244	102.496	288.951	160.251	89.243	640.941
Cenário Remoto < 50%											
Dívidas em CDI	Redução em CDI	51.096	108.558	102.402	20.661	282.717	83.350	179.036	137.535	70.594	470.515
Dívidas em IPCA	Redução em IPCA	3.119	76.976	-	-	80.095	3.119	76.976	-	-	80.095
Total vinculado a taxas de juros		54.215	185.534	102.402	20.661	362.812	86.469	256.012	137.535	70.594	550.610

Impactos estimados nas dívidas da Companhia

Operação	Controladora					Consolidado					
	2019					2019					
	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	
Cenário Possível - Cenário Provável											
Dívidas em CDI	9.996	19.267	12.755	1.041	43.059	15.659	30.659	22.260	18.156	86.734	
Dívidas em IPCA	29	1.736	-	-	1.765	29	1.736	-	-	1.765	
Total de impacto		10.025	21.003	12.755	1.041	44.824	15.688	32.395	22.260	88.499	
Cenário Remoto - Cenário Provável											
Dívidas em CDI	19.902	38.387	25.415	2.075	85.779	31.151	61.013	44.295	36.071	172.530	
Dívidas em IPCA	59	3.509	-	-	3.568	59	3.509	-	-	3.568	
Total de impacto		19.961	41.896	25.415	2.075	89.347	31.210	64.522	44.295	176.098	
Cenário Possível - Cenário Remoto											
	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	
Cenário Possível - Cenário Provável											
Dívidas em CDI	(10.084)	(19.412)	(12.848)	(1.047)	(43.391)	(15.825)	(30.960)	(22.484)	(18.400)	(87.669)	
Dívidas em IPCA	(30)	(1.702)	-	-	(1.732)	(30)	(1.702)	-	-	(1.732)	
Total de impacto		(10.114)	(21.114)	(12.848)	(1.047)	(45.123)	(15.855)	(32.662)	(22.484)	(89.401)	
Cenário Remoto - Cenário Provável											
Dívidas em CDI	(20.259)	(38.973)	(25.792)	(2.103)	(87.127)	(31.823)	(62.232)	(45.200)	(37.049)	(176.304)	
Dívidas em IPCA	(59)	(3.369)	-	-	(3.428)	(59)	(3.369)	-	-	(3.428)	
Total de impacto		(20.318)	(42.342)	(25.792)	(2.103)	(90.555)	(31.882)	(65.601)	(45.200)	(179.732)	

Notas Explicativas

13 Imposto de renda e contribuição social

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Imposto de renda e contribuição social - correntes	-	-	(11.334)	(11.695)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	(4.014)	(3.215)	(3.670)	(2.736)
	<u>(4.014)</u>	<u>(3.215)</u>	<u>(15.004)</u>	<u>(14.431)</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	58.413	60.552	70.457	72.535
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	<u>(19.860)</u>	<u>(20.588)</u>	<u>(23.955)</u>	<u>(24.662)</u>
Efeitos tributários sobre:				
Resultado da equivalência patrimonial	16.214	17.833	104	95
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	9.329	10.164
Exclusões (adições) permanentes e outros	<u>(368)</u>	<u>(460)</u>	<u>(482)</u>	<u>(28)</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	<u>(4.014)</u>	<u>(3.215)</u>	<u>(15.004)</u>	<u>(14.431)</u>
Alíquota efetiva - %	-6,9%	-5,3%	-21,3%	-19,9%

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	29.576	29.419	104.690	101.749
Operação swap	19.634	18.756	19.634	18.756
Outras adições temporárias	5.972	5.578	5.972	5.578
Adoção inicial do IFRS 9	753	1.259	753	1.259
Impostos diferidos - ativo	<u>55.935</u>	<u>55.012</u>	<u>131.049</u>	<u>127.342</u>
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	(93.799)	(89.740)	(145.199)	(138.701)
Operação swap	(19.634)	(18.756)	(19.634)	(18.756)
Impostos diferidos - passivo	<u>(113.433)</u>	<u>(108.496)</u>	<u>(164.833)</u>	<u>(157.457)</u>
Impostos diferidos líquido	<u>(57.498)</u>	<u>(53.484)</u>	<u>(33.784)</u>	<u>(30.115)</u>

Notas Explicativas

14 Patrimônio líquido - Controladora

a. Capital social

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

Capital autorizado

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

O Conselho de Administração poderá:

- (i) Reduzir ou excluir o prazo para exercício do direito de preferência dos acionistas para a emissão de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita: (a) mediante venda em bolsa de valores ou subscrição pública; e (b) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei.
- (ii) Outorgar, de acordo com plano de opção aprovado pela Assembleia Geral, opção de compra ou subscrição de ações a seus administradores, empregados e prestadores de serviço, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam investidas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas.

b. Reservas de capital

Ágio na emissão de ações

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

Outras reservas de capital

A Companhia constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R\$5.199 (R\$3.938 em 31 de dezembro de 2018).

Ações em tesouraria

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 07 de agosto de 2018, foi aprovado a aquisição até o limite de 1.301.399 ações de sua própria emissão, por meio da controladora para subsidiar o plano de remuneração de ações. O prazo máximo para aquisição das referidas ações é de 365 dias contados desta data. Para fins de consolidação das demonstrações financeiras, estão apresentadas na rubrica “Ações em tesouraria” no patrimônio líquido.

Em 31 de março de 2019, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$12.370 (R\$10.707 em 2018) dividido em 356.885 ações ordinárias (314.885 ações ordinárias em 2018).

Notas Explicativas

O preço de mercado dessas ações em tesouraria em 31 de março de 2019 é de R\$13.890 (R\$13.099 em 31 de dezembro de 2018), sendo R\$38,92 por ação (R\$41,60 em 31 de dezembro de 2018).

c. Reservas de lucros

Reserva legal

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

Reserva de retenção de lucros

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

d. Dividendos e juros sobre o capital próprio

Política de dividendos

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

15 Lucro por ação

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31.03.2019</u>	<u>31.03.2018</u>
Lucro básico por ação das operações (em R\$)	0,30858	0,32480
Lucro diluído por ação das operações (em R\$)	0,30851	0,32452

a. Lucro básico por ação

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

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31.03.2019</u>	<u>31.03.2018</u>
Lucro do exercício atribuível aos proprietários da Companhia e utilizado na apuração do lucro básico por ação	54.399	57.337
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro básico por ação	176.286.026	176.532.093

Notas Explicativas

b. Lucro diluído por ação

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

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31.03.2019</u>	<u>31.03.2018</u>
Lucro utilizado na apuração do lucro básico e diluído por ação	<u>54.399</u>	<u>57.337</u>

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

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31.03.2019</u>	<u>31.03.2018</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	176.286.026	176.532.093
Quantidade média ponderada das opções de empregados	<u>39.967</u>	<u>150.509</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro diluído por ação	<u>176.325.993</u>	<u>176.682.602</u>

16 Seguros

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

a. Seguro de riscos nomeados

A Companhia contratou seguro de riscos nomeados, que abrange os usuais riscos que podem impactar suas atividades, com a Allianz Seguros S.A. (51%) e com a XL Seguros S.A. (49%), cuja apólice prevê o limite máximo de indenização de R\$ 741.066 relativos aos danos materiais e lucros cessantes. E o Shopping Pátio Higienópolis com a Chubb Seguros S.A. com (100%), cuja apólice prevê o limite máximo de indenização de R\$ 430.084 relativos aos danos materiais e lucros cessantes.

O período de cobertura estende-se até 28 de setembro de 2019.

Notas Explicativas

Locais segurados	Danos Materiais	Lucros Cessantes	Total
Shopping Center Praia de Belas	234.479	89.980	324.459
Shopping Center Iguatemi São Paulo e Torres	451.147	284.919	736.066
Shopping Center Iguatemi São Carlos	98.875	20.047	118.922
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre	423.550	175.621	599.171
Conjunto Comercial Porto Alegre - Torre	33.298	5.747	39.045
Shopping Center Iguatemi Campinas	416.717	179.921	596.638
Power Center	50.630	4.955	55.585
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A	6.627	-	6.627
Shopping Center Iguatemi Florianópolis	210.543	43.051	253.594
Market Place Shopping Center	225.171	65.635	290.806
Market Place - Tower I	56.541	12.570	69.111
Market Place - Tower II	58.040	12.570	70.610
Shopping Center Galleria	127.423	39.726	167.149
Shopping Center Iguatemi Brasília	261.534	71.863	333.397
Shopping Center Iguatemi Alphaville	297.864	55.796	353.660
Shopping Center Esplanada	145.104	57.136	202.240
Shopping Center Iguatemi JK	389.828	131.144	520.972
Área Comum Iguatemi JK	162.956	5.223	168.179
Outlet Novo Hamburgo	64.601	16.470	81.071
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto	307.957	26.241	334.198
Shopping Center Iguatemi Esplanada	348.410	51.742	400.152
Shopping Center Iguatemi São José do Rio Preto	259.362	40.409	299.771
Shopping Pátio Higienópolis	356.190	73.894	430.084

b. Seguro de Responsabilidade Civil Geral

A Companhia e o Pátio Higienópolis possuem um seguro de responsabilidade civil geral que abrange os riscos usuais aplicáveis às suas atividades. Em seguro contratado com a Sompo Seguros S.A. Tais apólices referem-se às quantias pelas quais a Companhia possa vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresse pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos involuntários, corporais e/ou materiais, causados a terceiros. O período de cobertura do seguro de responsabilidade civil geral estende-se até 28 de setembro de 2019.

A importância segurada contratada pela Companhia terá o valor máximo de indenização entre R\$ 13.500 e pode ser dividida em: (a) shopping centers e condomínio; (b) estabelecimentos comerciais e/ou industriais: para os locais das holdings; (c) objetos pessoais de empregados (d) estabelecimentos de hospedagem, restaurante, bares, boites e similares; (e) responsabilidade civil do empregador; (f) riscos contingentes de veículos; (g) danos ao conteúdo das lojas; (h) falha profissional da área médica; (i) obras civis e/ou serviços de montagem e instalação condicional de: erro de projeto, cruzada, danos materiais ao proprietário da obra; (j) responsabilidade civil de garagista: incêndio/roubo de veículo para locais que não possuem sistema de Valet e incêndio/roubo/colisão para os locais que possuem sistema de Valet; (k) alagamento/ inundação para responsabilidade civil garagista e (l) danos morais para todas as coberturas.

Notas Explicativas

17 Receita líquida de aluguéis e serviços

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Aluguéis	57.768	54.983	138.848	132.972
Estacionamento	12.611	11.927	37.201	35.506
Prestação de serviços	2.148	3.121	13.725	15.424
Outros (*)	419	513	7.235	8.383
Receita bruta de aluguéis e serviços	<u>72.946</u>	<u>70.544</u>	<u>197.009</u>	<u>192.285</u>
Impostos e deduções	<u>(7.107)</u>	<u>(7.141)</u>	<u>(24.016)</u>	<u>(23.815)</u>
Receita líquida de aluguéis e serviços	<u>65.839</u>	<u>63.403</u>	<u>172.993</u>	<u>168.470</u>

(*) O valor da linha de outros, refere-se substancialmente a receita oriunda da amortização dos recursos recebidos pela cessão de direitos.

18 Custo dos serviços e despesas por natureza

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

a. Controladora

	31.03.2019			31.03.2018		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(7.983)	(3.776)	(11.759)	(7.623)	(1.991)	(9.614)
Pessoal	(4.678)	(5.187)	(9.865)	(4.519)	(8.654)	(13.173)
Remuneração baseado em ações	-	(1.371)	(1.371)	-	-	-
Serviços de terceiros	(1.803)	(2.059)	(3.862)	(1.624)	(2.592)	(4.216)
Fundo de promoção	(76)	-	(76)	(80)	-	(80)
Estacionamento	(3.777)	-	(3.777)	(3.351)	-	(3.351)
Outros	(4.926)	(2.481)	(7.407)	(4.651)	(3.735)	(8.386)
	<u>(23.243)</u>	<u>(14.874)</u>	<u>(38.117)</u>	<u>(21.848)</u>	<u>(16.972)</u>	<u>(38.820)</u>

b. Consolidado

	31.03.2019			31.03.2018		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(25.369)	(5.735)	(31.104)	(23.204)	(3.865)	(27.069)
Pessoal	(6.329)	(8.279)	(14.608)	(7.924)	(10.463)	(18.387)
Remuneração baseado em ações	-	(1.371)	(1.371)	-	-	-
Serviços de terceiros	(2.473)	(2.111)	(4.584)	(2.090)	(2.634)	(4.724)
Fundo de promoção	(486)	-	(486)	(545)	-	(545)
Estacionamento	(8.069)	-	(8.069)	(7.390)	-	(7.390)
Outros	(16.153)	(3.250)	(19.403)	(11.383)	(3.034)	(14.417)
	<u>(58.879)</u>	<u>(20.746)</u>	<u>(79.625)</u>	<u>(52.536)</u>	<u>(19.996)</u>	<u>(72.532)</u>

Notas Explicativas

19 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Receitas financeiras:				
Juros ativos	1.127	1.699	2.602	5.278
Variações monetárias e cambiais ativas	18	1	81	43
Rendimentos de aplicações financeiras	7.087	3.300	10.101	5.886
Ganho na operação de swap	2.580	3.259	2.580	3.259
Outras receitas financeiras	-	-	2	22
	<u>10.812</u>	<u>8.259</u>	<u>15.366</u>	<u>14.488</u>
	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(17.999)	(14.992)	(29.368)	(25.030)
Variações monetárias e cambiais passivas	(41)	(30)	(46)	(32)
Encargos de debêntures	(8.826)	(9.798)	(8.826)	(9.798)
Impostos e taxas	(623)	(321)	(743)	(475)
Outras despesas financeiras	(2.007)	(2.389)	(4.235)	(5.328)
	<u>(29.496)</u>	<u>(27.530)</u>	<u>(43.218)</u>	<u>(40.663)</u>
Resultado financeiro	<u>(18.684)</u>	<u>(19.271)</u>	<u>(27.852)</u>	<u>(26.175)</u>

20 Outras receitas e despesas operacionais

Outras receitas operacionais são representadas, principalmente, por receitas de vendas de pontos, taxas de transferências de lojas e multas por rescisão de contratos de lojistas, enquanto que outras despesas operacionais são representadas, principalmente, por provisões para créditos de liquidação duvidosa.

21 Relatório por segmento

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

22 Benefícios a empregados

a. Plano de previdência complementar privada

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

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

Em 31 de março de 2019, a contribuição da Companhia atingiu o montante de R\$ 162 (R\$ 1.288 em 31 de dezembro de 2018).

Notas Explicativas

b. Plano Iguatemi de Bonificação

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

Em 31 de março de 2019, o valor pago aos empregados elegíveis foi de aproximadamente R\$ 11.656 (R\$ 13.909 em dezembro 2018). Os pagamentos são feitos anualmente.

c. Plano de remuneração baseado em ações

A descrição das principais características do plano de remuneração baseado em ações são as mesmas divulgadas na nota explicativa nº 25 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, e permanecem válidas.

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

	Quantidade outorgada	Data de carência	Despesa acumulada do plano
Vesting 1º ano	87.876	01/05/2019	2.597
Vesting 2º ano	87.876	01/05/2020	1.296
Vesting 3º ano	87.902	01/05/2021	933
Total	263.654		4.826

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

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

23 Eventos subsequentes

Em 18 de abril de 2019, foi aprovado em assembleia geral extraordinária e ordinária a proposta para a distribuição de dividendos no montante de R\$ 150.000, referente ao resultado do exercício de 2018, sendo R\$ 0,85104117 por ação. Do montante total, 25% foram pagos em 29 de março de 2019, e o restante á serem pagos conforme cronograma; (a) 25% do total em 28 de junho de 2019; (b) 25% do total em 30 de setembro de 2019 e (c) 25% do total em 20 de dezembro de 2019.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Em 31 de março de 2019, revisitamos nossas projeções divulgadas nas Demonstrações Financeiras de 2018 e reiteramos as projeções lá apresentadas (maiores detalhes vide Comentários do Desempenho deste ITR).

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2019, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de qualquer fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1) e a IAS 34, emitida pelo IASB, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2019, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR) e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 7 de maio de 2019.

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S.S.

CRC-2SP034519/O-6

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata

Contador CRC-1SP209240/O-7

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

O Conselho Fiscal da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A, em conformidade com as atribuições estabelecidas no Estatuto Social da Companhia, bem como nos incisos II e VII do artigo 163 da Lei 6404/76, revisou o Relatório da Administração, o Balanço Patrimonial, a Demonstração de Resultado, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração do Fluxo de Caixa, a Demonstração do Valor Adicionado, as Notas Explicativas referente às Informações Trimestrais e, com base no Relatório de Revisão Especial dos Auditores Independentes, a ERNST & YOUNG Auditores Independentes é da conclusão de que a documentação supra mencionada reflete, adequadamente, a situação patrimonial e a posição econômico-financeira da Companhia em 31 de março de 2019.

São Paulo, 07 de maio de 2019.

Jorge Moyses Dib Filho

Conselheiro Fiscal

Francisco Sérgio Peixoto Pontes

Conselheiro Fiscal

Roberto Terziani

Conselheiro Fiscal

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

O Sr. Carlos Jereissati, na qualidade de Presidente da Companhia e a Sra. Cristina Anne Betts, Diretora Financeira e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com as Informações Trimestrais da Companhia referentes ao 1º trimestre de 2019.

São Paulo, 07 de maio de 2019.

Carlos Jereissati

Presidente

Cristina Anne Betts

Diretora Financeira e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

O Sr. Carlos Jereissati, na qualidade de Presidente da Companhia e a Sra. Cristina Anne Betts, Diretora Financeira e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com o relatório do auditor independente sobre as Informações Trimestrais referentes ao 1º Trimestre de 2019.

São Paulo, 07 de maio de 2019.

Carlos Jereissati

Presidente

Cristina Anne Betts

Diretora Financeira e de Relações com Investidores