



Resultados do 1T20

São Paulo, 26 de maio de 2020 – A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. [B3: IGTA3], uma das maiores empresas *full service* no setor de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2020 (1T20). As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas com base em números consolidados contábeis e em milhares de Reais, conforme legislação societária brasileira e normas internacionais de contabilidade (IFRS), através dos CPCs emitidos e referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), exceto com relação a participação indireta de 6,58% da Iguatemi no Shopping Porto Alegre e torre comercial anexa (Iguatemi Business) a partir de 1º de janeiro de 2020, que está refletida gerencialmente nestes números para representar de maneira mais abrangente os resultados da Companhia. As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

Teleconferência sobre os Resultados do 1T20

Teleconferência em Português

27 de maio de 2020

10h00 horário de Brasília

9h00 horário de Nova York

Tel.: +55 (11) 2188 0155

Senha: Iguatemi

Replay: +55 (11) 2188 0400

Senha: Iguatemi

Disponível por 7 dias

Teleconferência em Inglês

27 de maio de 2020

11h00 horário de Brasília

10h00 horário de Nova York

Tel.: +1 (646) 843 6054

Senha: Iguatemi

Replay: +55 (11) 2188 0400

Senha: Iguatemi

Disponível por 7 dias

Equipe de RI:

Cristina Betts, CFO

Carina Carreira, RI

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

ri@iguatemi.com.br

www.iguatemi.com.br

DESTAQUES DO 1T20

- As **Vendas Totais** atingiram **R\$ 2,6 bilhões** no 1T20, queda de 16,0% em relação a 1T19. Excluindo os ativos vendidos ao longo de 2019 da base de cálculo, entregamos uma queda nas vendas de 9,6% no trimestre
- As **vendas mesmas lojas (SSS)** caíram **12,9%** e as **vendas mesmas áreas (SAS)** caíram **9,6%** no trimestre
- Os **aluguéis mesmas lojas (SSR)** declinaram **26,5%** e os **aluguéis mesmas áreas (SAR)** declinaram **27,1%** no 1T20
- A **Receita Líquida** atingiu **R\$ 156,8 milhões** no 1T20, 9,4% abaixo do 1T19
- O **EBITDA** atingiu **R\$ 102,9 milhões** no trimestre, uma queda de 20,5% contra o mesmo período de 2019, com **margem EBITDA de 65,6%**
- O **Lucro Líquido** foi de **R\$ 12,5 milhões** no 1T20, queda de 77,5% versus 1T19
- O **FFO** atingiu **R\$ 49,5 milhões** no 1T20, 42,9% abaixo do 1T19
- A **alavancagem** encerrou o trimestre em **2,47x Dívida Líquida/EBITDA** (aumento de 0,43 versus 4T19 e queda de 0,14 versus 1T19)
- **Conclusão da aquisição de participações minoritárias no Praia de Belas Shopping Center e no Shopping Center Esplanada**
- **Aquisição de participação minoritária na Maiojama Participações**
- **Suspensão das atividades dos Shoppings da Companhia** no final de março, devido à pandemia do COVID-19
- **Cancelamento do *guidance* para 2020**
- **Captação de Crédito Imobiliário** junto ao Itaú no montante de **R\$ 260,1 milhões**, prazo de 12 anos e taxa TR +5,0% a.a.
- **Captação de R\$ 100 milhões** junto ao Banco Santander, com prazo de 18 meses e taxa CDI +1,7% a.a.

Eventos subsequentes:

- **Postergação da AGO para 25 de junho de 2020**
- **Reabertura das operações do I Fashion Outlet Santa Catarina** em 24 de abril, **do I Fashion Outlet Novo Hamburgo** em 15 de maio e **do Iguatemi Porto Alegre e Praia de Belas** em 22 de maio
- **Aprovação do Conselho de Administração para emissão de R\$ 300,0 milhões em Debentures**, com taxa CDI +3,00% a.a. e prazo de 3 anos

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O primeiro trimestre de 2020, apesar de ter apresentado um **início promissor**, com dados operacionais e financeiros encorajadores nos meses de janeiro e fevereiro, foi **fortemente abalado pela pandemia da COVID-19 (coronavírus)**, que atingiu a população brasileira no final de fevereiro. Sua rápida evolução no país levou a deliberações por parte dos governos estaduais e municipais que impactaram diretamente o nosso negócio – suspendemos as operações de todos os shoppings centers da Companhia no final de março, quando apenas as operações essenciais, como farmácias e supermercados, além da operação de delivery de alimentos, seguiram funcionando.

O impacto da COVID-19 no setor de varejo brasileiro criou uma situação inédita, com este estado de emergência sanitária limitando severamente a livre movimentação de pessoas e mercadorias. Frente a esta situação, tomamos todas as medidas necessárias visando o bem-estar de nossos clientes, varejistas, fornecedores e colaboradores.

Em nosso **compromisso com a sociedade**, destacamos, entre outras, as ações abaixo:

- Disponibilizamos os estacionamentos dos shoppings para a vacinação contra a gripe e testagem para o COVID-19;
- Organizamos pontos de doação de água e produtos de higiene à população em situação de risco e, portanto, mais exposta à pandemia;
- Firmamos uma parceria entre o nosso marketplace Iguatemi 365 e a União de SP para que os clientes possam doar, de forma bastante simples, cestas básicas à população ameaçada pela COVID-19;
- Adesão ao **Movimento #2em2** em parceria com o Rappi, onde testes de COVID-19 são vendidos a preço de custo pelo aplicativo e, a cada exame comprado, um será doado para alguém que não pode pagar;
- Doamos 40 mil testes de COVID-19 para cidades onde atuamos, como Campinas, Sorocaba e Porto Alegre;
- Doamos itens de higiene e cestas básicas em parceria com a Cruz Vermelha de São Paulo;
- Doamos produtos de EPI (equipamentos de proteção individual), cestas de alimentação e produtos de higiene;
- Doamos R\$ 50 mil à campanha “Conexão Solidária” da Fundação FEAC e R\$ 50 mil para a União SP;
- Doamos 100 mil máscaras;
- O time de RH da Iguatemi criou a **Campanha #RHiguatemiComVocê** para apoiar pessoas de fora do quadro Iguatemi na revisão de seus currículos durante esse período de quarentena.



Preservar o bem-estar dos nossos colaboradores é um dos nossos principais focos para que possamos sair desse momento ainda mais fortalecidos. O aspecto humano sempre permeou as ações da Iguatemi e, nesse momento, se torna ainda mais essencial. Nesse sentido, realizamos as seguintes ações:

- Intensificamos as reuniões com o comitê de crise para monitoramento constante do impacto do COVID-19 nos colaboradores e seus familiares;
- Colocamos, ainda no mês de março, 95% dos colaboradores em isolamento e trabalhando no modelo de home office, com orientações e cursos sobre o uso das novas ferramentas;
- Criamos novos rituais para alinhamento dos times, espaços de diálogo com colaboradores por meio de plantões de dúvidas semanais, atualizações diárias com notícias relevantes para a empresa e seus negócios, além de orientações constantes de cuidados com a saúde física, emocional e financeira;
- As ações de *onboarding* e de treinamento passaram a ser realizadas por meio digital;
- Aderimos ao **Movimento #nãoodemita**, o que foi de grande valor como reforço do nosso posicionamento;
- Após a realização de diversos estudos, aplicamos as medidas da MP 936, implementamos através de robusto plano de orientação, comunicação e treinamento aos líderes. Também criamos um canal de comunicação 0800 para que colaboradores pudessem de forma rápida e sem custo nos acionar sobre qualquer dúvida relacionada a aplicação desta medida;
- Dos 40 mil testes de COVID-19 adquiridos pela Companhia mencionados acima, 4 mil serão utilizados ao longo do mês de maio, em parceria com o Laboratório Fleury, para testarmos, gratuitamente, todos os nossos colaboradores e terceiros.

Neste momento único, optamos por estabelecer **parcerias maduras e amplas com os nossos lojistas**, buscando uma vasta desoneração dos três principais custos que incidem sobre esses negócios.

- Adiamos a cobrança do aluguel de março de todos os aproximadamente 3.000 lojistas em nossos 16 empreendimentos, a ser cobrado a partir de outubro/2020 em 5 parcelas;
- Concedemos descontos entre 60 a 100% no fundo de promoção e reduzimos significativamente as taxas de condomínio (em 10% para o mês de março, cobrado em abril, e de 40 a 50% para o mês de abril, cobrado em maio);
- Para os varejistas que se mantiverem adimplentes no pagamento do condomínio e fundo de promoção, concedemos um desconto de 50% no aluguel do mês de março (a ser cobrado a partir de outubro) e 100% de desconto no aluguel do mês de abril (cobrado em maio).

Apesar de uma crise tão aguda, é essencial lembrar que há boas histórias para contar. Temos lojistas que seguiram operando, mesmo com as portas fechadas, uma vez que apenas o contato direto com o público foi limitado ou proibido. Viabilizamos uma **operação de drive-thru** no final de abril, para que nossos clientes possam realizar suas compras com segurança pelo WhatsApp e retirar seus produtos, previamente higienizados, na data e horário de maior conveniência.



DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2020

A **parceria com o iFood** para delivery de alimentos, iniciada em maio de 2019 e já em operação em nove Shopping Centers da Companhia (Market Place, Iguatemi Alphaville, Galleria, Iguatemi Campinas, Iguatemi Rio Preto, Iguatemi Ribeirão Preto, Iguatemi Brasília, Iguatemi Porto Alegre e Praia de Belas), apresentou uma forte performance no mês de abril. Mesmo com uma queda no número de restaurantes ativos no hub, observamos um crescimento de 30% no número de pedidos e de 43% no ticket médio dos pedidos. A parceria será expandida para os demais Shopping Centers da Companhia até 2021.

O nosso marketplace **Iguatemi 365** (www.iguatemi365.com) também teve sua performance alavancada nesse período. A plataforma apresentou um aumento de 92% no número de visitas e 195% de crescimento na conversão de vendas. A base de clientes da plataforma quintuplicou nas últimas semanas e, no mês de abril, o GMV (“Gross Merchandise Value”) foi 20 vezes maior do que a média de 2020 pré pandemia. Acreditamos que a experimentação da nova plataforma, com uma boa experiência de consumo e atendimento, deve gerar uma lealdade e permanência desses novos clientes no futuro.

Desde o final de março, adicionamos mais de 100 novas marcas à plataforma, totalizando mais de 250 marcas e cerca de mais de 11 mil itens disponíveis na plataforma para o consumidor. Algumas das novidades que chegaram foram: (i) moda internacionais: Chiara Ferragni, M Missoni, Dolce & Gabbana Kids, 7 For All Mankind, Sold out NYC, Birkenstock e Radical Girls Gang, Muzungu Sisters, Língua Franca; (ii) moda nacional: Paula Torres, Ricardo Almeida, Le Lis Blanc, Gaitée, Sissa, Manolita, VERT e Si; (iii) lifestyle: Baccarat, Entrepasto, Carbono Galeria, Neeche, Livraria Cultura e Mistral. Para os próximos 30 dias, temos cerca de 30 marcas assinadas para começar a operar, dentre elas Smythson e Cariuma.

Desde o início do período de suspensão das operações de nossos shopping centers disponibilizamos em nosso Instagram [@iguatemi365](https://www.instagram.com/iguatemi365) e no Instagram de nossos shopping centers uma agenda diária com conteúdo diverso para engajar e entreter nossos consumidores, fazendo referência a produtos disponíveis para consumo na plataforma. Convidamos personalidades de destaque para apresentar os mais diversos temas como Wellness, Gastronomia, Arte & Cultura, Kids, Diálogos, Entretenimento, dentre outros.



Neste momento, seguimos cumprindo com as recomendações das autoridades da saúde e acompanhando as determinações dos decretos Estaduais e Municipais. O **primeiro empreendimento que reabrimos foi o I Fashion Outlet Santa Catarina**, em 24 de abril, **seguido do I Fashion Outlet Novo Hamburgo**, em 15 de maio e **Iguatemi Porto Alegre e Praia de Belas**, em 22 de maio, todos seguindo diversas medidas/regras de segurança e proteção, dentre elas:

- Reabertura com horário de funcionamento reduzido;
- Limitação do fluxo de veículos em 50% da capacidade dos estacionamentos;
- Implantação de triagens nas entradas dos empreendimentos, com controle de uso de máscaras e álcool em gel;
- Aferição da temperatura de colaboradores e lojistas;
- Valet fechado por tempo indeterminado;
- Praças de alimentação ajustadas para distanciamento seguro;
- Disponibilização de álcool em gel em banheiros, praças de alimentação, escadas rolantes, elevadores, docas, caixas de estacionamento;
- Balizamentos em operações passíveis de fila de espera de clientes, como bancos, lotéricas, clínicas de vacinas e restaurantes
- Fornecimento de cartilha de conduta aos Lojistas.



Temos uma população altamente resiliente, que enfrentou diversas crises ao longo dos anos. Após cada uma delas, sempre mudamos para melhor. O Brasil é hoje um país muito mais maduro que aquele de cinquenta anos atrás. E com certeza no futuro olharemos à nossa volta e perceberemos, com imenso orgulho, que foi a força de milhões de brasileiros unidos que possibilitou superarmos mais uma crise. A hora é de descobrir a generosidade em cada um de nós. Vamos superar mais esta.

RESULTADO DO 1T20

Os resultados operacionais e financeiros da Companhia para o 1T20, conforme mencionado acima, foram fortemente afetados pela pandemia do COVID-19, principalmente no mês de março. Como resultado, as **vendas totais em nosso portfólio apresentou uma queda de 16,0%** em comparação ao mesmo período de 2019, **para R\$ 2,6 bilhões**. Ao excluindo os ativos vendidos ao longo de 2019 da base de cálculo (Iguatemi Caxias e Iguatemi Florianópolis), entregamos uma queda nas vendas de 9,6% comparado ao 1T19. Ainda, ao compararmos o período de janeiro a fevereiro de cada ano, excluindo os ativos vendidos, apresentamos um aumento nas vendas totais de 8,1%.

As **vendas mesmas áreas (SAS) caíram 9,6%** e o desempenho das **vendas mesmas lojas (SSS) foi de -12,9%** no 1T20. Os **aluguéis mesmas áreas (SAR) e os aluguéis mesmas lojas (SSR) caíram 27,1% e 26,5%, respectivamente**. Vale lembrar que os indicadores de aluguel são líquidos de descontos e provisões sobre aluguéis e, portanto, refletem, neste trimestre, a decisão tomada pela Companhia de provisionar 75% dos aluguéis de março.

Com relação ao desempenho dos **Shoppings a 100%**, tivemos uma queda **de 0,3% na Receita Bruta de Aluguel** do trimestre (Aluguel Mínimo + *Overage* + Locação Temporária), atingindo R\$ 243,3 milhões. Ao excluirmos os shoppings cujas participações foram vendidas em 2019, apresentamos um crescimento da Receita Bruta de Aluguel a 100% de 4,9% no trimestre. A **Receita de Estacionamento totalizou R\$ 47,5 milhões** no 1T20 (-20,6% versus 1T19), e ao excluirmos os shoppings dos quais desinvestimos em 2019 tivemos uma queda na Receita de Estacionamento a 100% de 16,6% no trimestre. Esta linha vem sendo impactada pelas novas tendências de mobilidade urbana, principalmente nos grandes centros, onde temos relevante exposição, além do recente impacto do COVID-19 no mês de março, com a redução do fluxo no início do mês e com a suspensão das operações de nossos empreendimentos no final do mês.

A Companhia atingiu no 1T20 uma Receita Bruta de R\$ 204,8 milhões (+4,0% versus 1T19). Conforme mencionado acima, devido ao cenário do COVID-19 no país e consequente suspensão das operações de nossos shopping centers no final de março, optamos por postergar a cobrança do aluguel de março, que será cobrado em 5 parcelas mensais a partir de outubro de 2020. Considerando o desconto concedido aos varejistas que permanecerem adimplentes no condomínio e fundo de promoção, adotamos uma postura conservadora, contabilizando neste trimestre uma provisão para futuro desconto de 75% para o aluguel de março. Como resultado, apresentamos uma **queda na Receita Líquida de 9,4% para R\$ 156,8 milhões** no trimestre.

Outra medida conservadora tomada pela companhia foi a de revisar a provisão para o recebimento dos aluguéis de março, levando a um aumento na Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa. Com isso, o **EBITDA do trimestre atingiu R\$ 102,9 milhões**, 20,5% abaixo do 1T19, com **Margem EBITDA de 65,6%**.

A **Dívida Total da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 2,5 bilhões**, 6,4% acima do 4T19, devido principalmente às captações junto ao Itaú no montante de R\$ 260,1 milhões, prazo de 12 anos e taxa atual de TR + 5,0% a.a. e junto ao Banco Santander no montante de R\$ 100 milhões, com prazo de 18 meses e taxa CDI +1,7% a.a. A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R\$ 960,7 milhões, queda de 6,0% em comparação ao 4T19 devido ao pagamento das aquisições de participação anunciadas em janeiro (Praia de Belas, Esplanada Shopping e Maiojama Participações), levando a uma **Dívida Líquida de R\$ 1,5 bilhão** e um múltiplo **Dívida Líquida/EBITDA de 2,47x**, um aumento de 0,43 versus o 4T19.

Acreditamos que a Iguatemi está preparada para o processo de reabertura dos empreendimentos e retomada do varejo ao longo do ano, com equipes treinadas e implementando todos os protocolos de saúde e proteção necessários para que clientes, lojistas, colaboradores e fornecedores se sintam seguros em nossos shoppings e outlets. Seguiremos adotando uma postura transparente, focados em operar com todo o cuidado que este novo cenário exige, e atentos às inovações para aprimorar ainda mais a experiência de consumo *omnichannel*.

Carlos Jereissati

CEO da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2020

PRINCIPAIS INDICADORES

As informações financeiras a seguir são apresentadas com base nas demonstrações financeiras consolidadas 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), e foram elaboradas de forma a refletir a participação da Companhia em todos os Shoppings Centers e Torres de seu portfólio, inclusive consolidando a participação indireta de 6,58% no Shopping Iguatemi Porto Alegre e Torre anexa (Iguatemi Business) a partir de 1º de Janeiro de 2020.

Indicadores Financeiros - Gerencial	1T20	1T19	Var. %
Receita Bruta (R\$ mil)	204.843	197.009	4,0%
Receita Líquida (R\$ mil)	156.795	172.993	-9,4%
EBITDA (R\$ mil)	102.912	129.413	-20,5%
Margem EBITDA	65,6%	74,8%	-9,2 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	12.453	55.453	-77,5%
Margem Líquida	7,9%	32,1%	-24,2 p.p.
FFO (R\$ mil)	49.458	86.557	-42,9%
Margem FFO	31,5%	50,0%	-18,5 p.p.

Indicadores Operacionais	1T20	1T19	Var. %
ABL Total (m²)	710.574	758.336	-6,3%
ABL Própria (m²)	465.799	459.101	1,5%
ABL Própria Média (m²)	465.799	459.101	1,5%
ABL Total Shopping (m²)	671.703	719.465	-6,6%
ABL Própria Shopping (m²)	433.506	426.808	1,6%
Total Shoppings ⁽¹⁾	16	18	-11,1%
Vendas Totais (R\$ mil) ⁽²⁾	2.633.733	3.134.792	-16,0%
Vendas mesmas lojas (SSS)	-12,9%	3,1%	-15,9 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	-9,6%	4,5%	-14,1 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	-26,5%	6,4%	-32,8 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	-27,1%	4,6%	-31,7 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,5%	12,6%	-1,1 p.p.
Taxa de Ocupação	94,1%	93,7%	0,4 p.p.
Inadimplência líquida	3,7%	2,9%	0,8 p.p.

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

(2) Ajustando pelos ativos vendidos em 2019 (Iguatemi Caxias e Iguatemi Florianópolis), as Vendas Totais caíram 9,6% no 1T20 em comparação ao 1T19.

Indicadores Operacionais	2M20	2M19	Var. %
Vendas Totais (R\$ mil) ⁽¹⁾	2.055.854	1.971.051	4,3%
Vendas mesmas lojas (SSS)	4,3%	5,1%	-0,7 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	7,8%	8,4%	-0,6 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	8,5%	6,5%	2,0 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	8,9%	4,4%	4,5 p.p.

(1) Ajustando pelos ativos vendidos em 2019 (Iguatemi Caxias e Iguatemi Florianópolis), as Vendas Totais subiram 8,1% nos 2M20 em comparação ao 2M19.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2020

PORTFÓLIO IGUATEMI

Portfólio	Cidade	ABC Total (m ²) ⁽⁴⁾	ABL Total (m ²)	Participação Iguatemi	ABL Iguatemi (m ²)
Iguatemi São Paulo	São Paulo	49.263	49.329	58,58%	28.897
JK Iguatemi	São Paulo	34.358	34.358	64,00%	21.989
Pátio Higienópolis	São Paulo	33.365	33.363	11,54%	3.850
Market Place	São Paulo	26.881	26.882	100,00%	26.882
Iguatemi Alphaville	Barueri	31.133	31.147	78,00%	24.295
Iguatemi Campinas	Campinas	76.894	72.725	70,00%	50.908
Galleria	Campinas	33.249	33.142	100,00%	33.142
Iguatemi Esplanada ⁽¹⁾	Sorocaba	64.807	64.809	60,93%	39.491
Iguatemi Esplanada - área proprietária ⁽²⁾	Sorocaba	6.556	3.678	100,00%	3.678
Iguatemi São Carlos	São Carlos	22.334	22.334	50,00%	11.167
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	43.325	43.288	88,00%	38.093
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.550	43.550	88,00%	38.324
Subtotal Sudeste		465.717	458.605	69,93%	320.716
Iguatemi Porto Alegre ⁽⁵⁾	Porto Alegre	67.648	64.253	42,58%	27.359
Praia de Belas	Porto Alegre	47.616	44.683	57,55%	25.715
Subtotal Sul		115.264	108.936	48,72%	53.074
Iguatemi Brasília	Brasília	33.812	34.446	64,00%	22.045
Subtotal DF		33.812	34.446	64,00%	22.045
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20.056	20.056	41,00%	8.223
I Fashion Outlet Santa Catarina	Tijucas	19.888	19.838	54,00%	10.713
Power Center Iguatemi Campinas ⁽³⁾	Campinas	29.822	29.822	77,00%	22.963
Subtotal Outlet e Power Center		69.766	69.717	60,10%	41.899
Subtotal Shoppings		684.559	671.703	65,17%	437.734
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 ⁽⁵⁾	Porto Alegre	10.278	10.278	42,58%	4.376
Subtotal Torres		38.871	38.871	84,82%	32.969
Total		723.430	710.574	66,24%	470.703

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

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

(3) Localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.

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

(5) Considera a participação indireta de 6,58% detida através da Maiojama Participações.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2020

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

Portfólio	1T20	1T19	Var. %
Iguatemi São Paulo	49.577	47.266	4,9%
JK Iguatemi	20.251	19.518	3,8%
Pátio Higienópolis	25.315	24.694	2,5%
Market Place	6.643	6.406	3,7%
Torres Market Place	6.065	5.080	19,4%
Iguatemi Alphaville	8.247	7.138	15,5%
Iguatemi Campinas	27.526	27.211	1,2%
Galleria	5.662	5.272	7,4%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	16.484	15.900	3,7%
Iguatemi São Carlos	3.135	2.990	4,9%
Iguatemi Ribeirão Preto	6.796	6.094	11,5%
Iguatemi Rio Preto	7.481	7.546	-0,9%
Iguatemi Porto Alegre	30.628	28.155	8,8%
Torre Iguatemi Porto Alegre	2.219	1.772	25,3%
Praia de Belas	12.971	12.574	3,2%
Iguatemi Florianópolis ⁽⁴⁾	-	6.437	-
Iguatemi Caxias ⁽³⁾	-	5.672	-
Iguatemi Brasília	9.801	9.711	0,9%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	2.700	2.678	0,8%
I Fashion Outlet Santa Catarina	1.082	1.062	1,9%
Power Center Iguatemi Campinas	754	884	-14,8%
Total	243.336	244.061	-0,3%
Total "mesmos-shoppings"⁽⁵⁾	243.336	231.951	4,9%

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

Portfólio	1T20	1T19	Var. %
Iguatemi São Paulo	6.324	7.185	-12,0%
JK Iguatemi	4.563	5.735	-20,4%
Pátio Higienópolis	3.996	4.547	-12,1%
Market Place	4.154	5.067	-18,0%
Torres Market Place	-	-	-
Iguatemi Alphaville	3.473	3.710	-6,4%
Iguatemi Campinas	7.007	8.224	-14,8%
Galleria	2.290	2.445	-6,3%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	2.590	4.989	-48,1%
Iguatemi São Carlos	759	896	-15,3%
Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	-
Iguatemi Rio Preto	-	-	-
Iguatemi Porto Alegre	5.843	6.577	-11,2%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	-	-
Praia de Belas	3.725	4.522	-17,6%
Iguatemi Florianópolis ⁽⁴⁾	-	1.511	-
Iguatemi Caxias ⁽³⁾	-	1.349	-
Iguatemi Brasília	2.470	2.777	-11,1%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	-	-	-
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	312	272	14,9%
Total	47.504	59.805	-20,6%
Total "mesmos-shoppings"⁽⁵⁾	47.504	56.945	-16,6%

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

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

(3) Participação vendida em junho/2019.

(4) Participação vendida em outubro/2019.

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

VENDAS E ALUGUÉIS

As **Vendas Totais atingiram R\$ 2,6 bilhões** no trimestre, 16,0% abaixo do 1T19. Ao excluirmos de ambos os anos as vendas de participação do Iguatemi Caxias e Iguatemi Florianópolis, as Vendas Totais “mesmos-shoppings” caíram 9,6% no trimestre.

Os segmentos que melhor desempenharam nas vendas no trimestre foram as operações essenciais, como Mercados e Saúde & Beleza, as quais seguiram operando após a suspensão das operações dos shopping centers. Já os segmentos que apresentaram o pior desempenho continuaram sendo Livrarias, Papelarias e Informática e Entretenimento e Artigos para o Lar.

As vendas mesmas áreas (SAS) declinaram 9,6% no trimestre, enquanto as vendas mesmas lojas (SSS) foram de -12,9%. Os aluguéis mesmas áreas (SAR) caíram 27,1% e os aluguéis mesmas lojas (SSR) caíram 26,5%.

Vendas mesmas lojas (SSS)	% ABL	1T20 x 1T19			2019 x 2018		
		Âncoras	Demais lojas	TOTAL	Âncoras	Demais lojas	TOTAL
Alimentação	13,7%	-9,9%	-16,7%	-16,2%	-9,9%	-16,7%	-16,2%
Moda, Calçados, Artigos de Couro	33,2%	-10,3%	-13,9%	-13,2%	-10,3%	-13,9%	-13,2%
Artigos para o Lar, Livraria, Papelaria, Info.	14,2%	-24,0%	-16,1%	-17,8%	-24,0%	-16,1%	-17,8%
Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias	15,2%	-14,6%	-7,9%	-8,5%	-14,6%	-7,9%	-8,5%
Serviços, Entretenimento, Outros	23,6%	-3,6%	-14,8%	-8,0%	-3,6%	-14,8%	-8,0%
TOTAL	100,0%	-10,7%	-13,3%	-12,9%	-10,7%	-13,3%	-12,9%

* Considerando lojas âncoras aquelas com ABL igual ou superior a 1.000 m² e demais lojas aquelas com ABL inferior a 1.000 m².

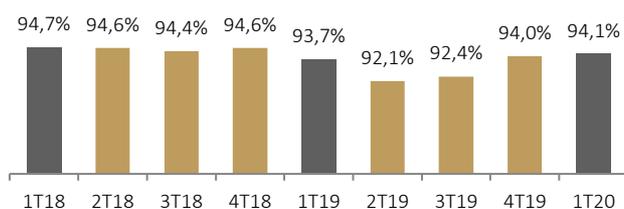
A Receita de Aluguel dos Ativos a 100% atingiu R\$ 243,3 milhões no 1T20 (-0,3% comparado ao 1T19). Ao excluirmos os shoppings cujas participações foram vendidas este ano, apresentamos um crescimento da Receita de Aluguel a 100% de 4,9% no trimestre. Já a Receita de Estacionamento atingiu R\$ 47,5 milhões no trimestre (-20,6% comparado ao 1T19). Ao excluirmos os shoppings dos quais desinvestimos em 2019 tivemos uma queda na Receita de Estacionamento a 100% de 16,6% no trimestre.

TAXA E CUSTO DE OCUPAÇÃO

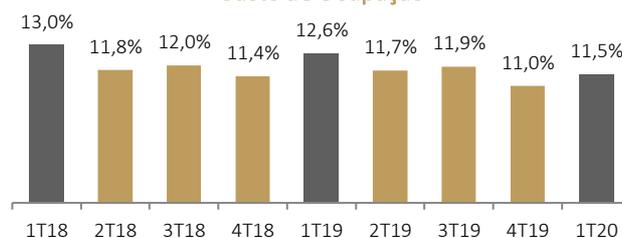
A ocupação média do portfólio no trimestre foi de 94,1%, 0,4 ponto percentual acima do 1T19.

O custo de ocupação médio foi de 11,5% no trimestre.

Taxa de Ocupação



Custo de Ocupação



DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2020

INADIMPLÊNCIA

Encerramos o 1T20 com uma inadimplência de 3,7%, 0,8 ponto percentual acima do observado no 1T19.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada – Gerencial (R\$ mil)	1T20	1T19	Var. %
Receita Bruta	204.843	197.009	4,0%
Impostos e descontos	-48.048	-24.016	100,1%
Receita Líquida	156.795	172.993	-9,4%
Custos e Despesas	-51.235	-48.521	5,6%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	-2.984	4.636	-164,4%
Resultado de Equivalência Patrimonial	336	305	10,2%
EBITDA	102.912	129.413	-20,5%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>65,6%</i>	<i>74,8%</i>	<i>-9,2 p.p.</i>
Depreciação e Amortização	-37.005	-31.104	19,0%
EBIT	65.907	98.309	-33,0%
<i>Margem EBIT</i>	<i>42,0%</i>	<i>56,8%</i>	<i>-14,8 p.p.</i>
Receitas (Despesas) Financeiras	-25.187	-27.852	-9,6%
IR e CSLL	-28.267	-15.004	88,4%
Lucro Líquido	12.453	55.453	-77,5%
<i>Margem Líquida</i>	<i>7,9%</i>	<i>32,1%</i>	<i>-24,1 p.p.</i>
FFO	49.458	86.557	-42,9%
<i>Margem FFO</i>	<i>31,5%</i>	<i>50,0%</i>	<i>-18,5 p.p.</i>

RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da Iguatemi no primeiro trimestre de 2020 foi de R\$ 204,8 milhões, aumento de 4,0% em relação ao mesmo período de 2019.

Receita Bruta - Gerencial (R\$ mil)	1T20	1T19	Var. %
Aluguel	151.941	138.848	9,4%
Taxa de Administração	11.432	11.981	-4,6%
Estacionamento	33.025	37.201	-11,2%
Outros	8.445	8.979	-5,9%
Total	204.843	197.009	4,0%

A Receita de Aluguel, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve crescimento de 9,4% em relação ao 1T19 e representou 74,2% da Receita Bruta total.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2020

Receita de Aluguel - Gerencial (R\$ mil)	1T20	1T19	Var. %
Aluguel Mínimo	134.567	120.820	11,4%
Aluguel Percentual	4.149	7.224	-42,6%
Locações Temporárias	13.225	10.804	22,4%
Total	151.941	138.848	9,4%

Este crescimento da Receita de Aluguel em relação ao 1T19 é explicado principalmente por:

- Aluguel Mínimo: aumento de 11,4%, com o efeito positivo dos reajustes automáticos dos contratos de aluguel pela inflação e uma maior ocupação média do portfólio.
- Aluguel Percentual (*Overage*): queda de 42,6% em função da queda nas vendas devido aos efeitos da pandemia do COVID-19 nas operações dos nossos ativos.
- Locações Temporárias: aumento de 22,4% devido aos esforços do time de Mídia em aumentar a rentabilidade dessa atividade em nossos *malls*.

A Taxa de Administração apresentou queda de 4,6% em relação ao 1T19, em linha com reduções de custos nos condomínios e efeito do COVID-19 no resultado dos empreendimentos.

A Receita de Estacionamento atingiu R\$ 33,0 milhões (-11,2% comparado ao 1T19), devido à queda do fluxo pagante em diversos ativos do portfólio, resultado das novas tendências de mobilidade urbana, e ao efeito do COVID-19 nas operações de nossos empreendimentos.

A linha de Outros apresentou uma queda de 5,9% no trimestre, principalmente devido a uma menor Corretagem no período e ao fim do reconhecimento das luvas de coparticipação dos empreendimentos e expansões que completaram 5 anos em 2019 (Iguatemi São José do Rio Preto em abril/2019 e expansão do Iguatemi São Carlos em junho/2019). Importante ressaltar que atualmente grande parte desta linha é composta por (i) receitas atreladas à i-Retail, onde atuamos como operadores de marcas internacionais selecionadas; (ii) corretagem; e (iii) a partir de outubro de 2019, receitas do Iguatemi 365, plataforma de e-commerce da Companhia.

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

As Deduções, Impostos e Contribuições somaram R\$ 48,0 milhões, 100,1% acima do 1T19, devido ao reconhecimento da provisão para descontos futuros equivalentes a 75% do aluguel de março, conforme mencionado acima.

RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida no 1T20 foi de R\$ 156,8 milhões, queda de 9,4% em relação ao 1T19.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2020

CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas - Gerencial (R\$ mil)	1T20	1T19	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-34.790	-33.510	3,8%
Pessoal	-6.356	-6.329	0,4%
Serviços de terceiros	-2.734	-2.473	10,6%
Fundo de promoção	-472	-486	-2,9%
Estacionamento	-8.187	-8.069	1,5%
Outros	-17.041	-16.153	5,5%
Despesas	-16.445	-15.011	9,6%
Pessoal	-6.172	-8.279	-25,4%
Remuneração baseado em ações	-2.097	-1.371	53,0%
Serviços de terceiros	-5.494	-2.111	160,3%
Outros	-2.682	-3.250	-17,5%
Subtotal	-51.235	-48.521	5,6%
Depreciação e Amortização	-37.005	-31.104	19,0%
Total	-88.240	-79.625	10,8%

A linha de Custos de Aluguéis e Serviços foi de R\$ 34,8 milhões no 1T20 (excluindo depreciação e amortização), um aumento de 3,8% em comparação ao 1T19, principalmente devido aos custos associados às atividades do Iguatemi 365.

As Despesas ficaram 9,6% acima do 1T19, reflexo principalmente às despesas relacionadas a remuneração variável dos funcionários da companhia e da contratação de consultoria externa para trabalhos de otimização da Companhia. A queda na linha de Pessoal refere-se à reversão de provisão para o PLR (Participação nos Lucros e Resultados) de 2019 (pago em 2020), devido ao não atingimento de 100% das metas corporativas no ano.

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

No 1T20, a Companhia gerou um total de Outras Despesas Operacionais no valor de R\$ 3,0 milhões, reflexo principalmente de um aumento na Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa para refletir um cenário mais conservador referente à provisão para o recebimento dos aluguéis de março.

Outras Rec. (Desp.) Op. - Gerencial (R\$ mil)	1T20	1T19	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	0	0	-
Outros	-2.984	4.636	-164,4%
Outras Receitas (Desp.) Op.	-2.984	4.636	-164,4%

DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO

A linha Depreciação e Amortização apresentou um aumento de 19,0% no trimestre comparado ao mesmo período de 2019, para R\$ 37,0 milhões, devido principalmente às aquisições das participações adicionais do Praia de Belas e Esplanada Shopping, bem como às adaptações de espaços para receber novas operações, resultado do processo de atualização do mix da Companhia.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2020

RESULTADO FINANCEIRO

O Resultado Financeiro Líquido da Iguatemi no trimestre foi de R\$ 25,2 milhões negativos, 9,6% abaixo do valor apresentado no mesmo período do ano anterior, devido (i) à queda da taxa de juros à qual 83% de nossa dívida é indexada, levando a uma Despesa Financeira 5,4% abaixo do 1T19, e (ii) a uma variação positiva da Receita Financeira, reflexo da performance dos nossos fundos onde é investido o caixa da Companhia.

Resultado Financeiro Líquido - Gerencial (R\$ mil)	1T20	1T19	Var. %
Receitas Financeiras	15.706	15.366	2,2%
Despesas Financeiras	-40.893	-43.218	-5,4%
Resultado Financeiro Líquido	-25.187	-27.852	-9,6%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

No 1T20, as Despesas com Imposto de Renda e Contribuição Social totalizaram R\$ 28,3 milhões, 88,4% acima do 1T19, resultado de uma reavaliação das projeções de lucro tributável em função dos impactos gerados pela COVID-19, levando à necessidade de baixa do ativo fiscal diferido no montante de R\$ 13,1 milhões.

LUCRO LÍQUIDO E FFO

O Lucro Líquido no trimestre foi de R\$ 12,5 milhões, 77,5% abaixo do apresentado no 1T19, com Margem Líquida de 7,9%. O FFO atingiu R\$ 49,5 milhões, queda de 42,9% versus o mesmo período do ano anterior, com Margem FFO de 31,5%.

EBITDA

O EBITDA do trimestre atingiu R\$ 102,9 milhões, 20,5% abaixo do 1T19, com Margem EBITDA de 65,6%.

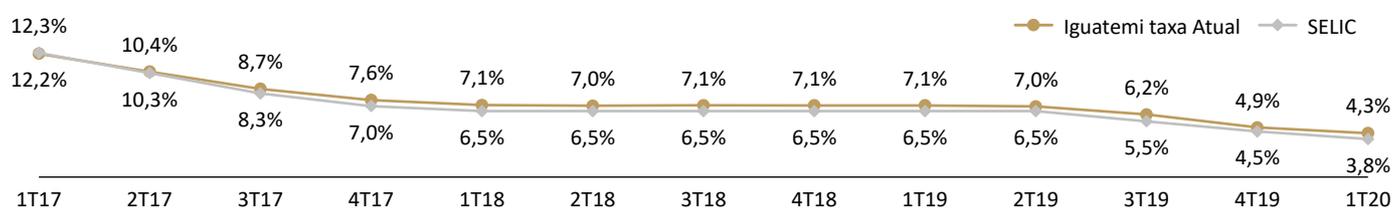
Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) - Gerencial (R\$ mil)	1T20	1T19	Var. %
Lucro Líquido	12.453	55.453	-77,5%
(+) IR / CS	28.267	15.004	88,4%
(+) Despesas Financeiras	40.893	43.218	-5,4%
(-) Receitas Financeiras	-15.706	-15.366	2,2%
EBIT (LAJIR)	65.907	98.309	-33,0%
(+) Depreciação e Amortização	37.005	31.104	19,0%
EBITDA	102.912	129.413	-20,5%
Receita Líquida	156.795	172.993	-9,4%
Margem EBITDA	65,6%	74,8%	-9,2 p.p.

ENDIVIDAMENTO

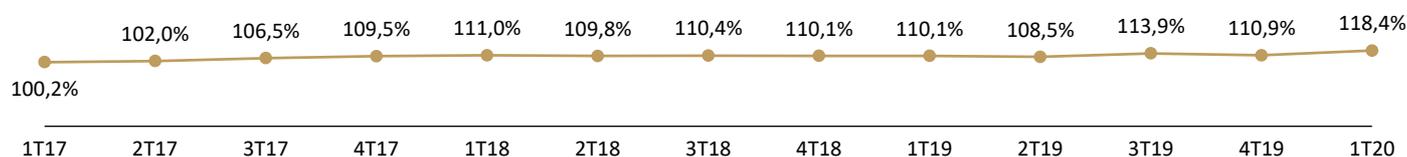
A Iguatemi encerrou o trimestre com uma Dívida Total de R\$ 2.464,2 milhões, com prazo médio em 3,9 anos e custo médio de 118,4% do CDI, índice ao qual 82,9% da nossa dívida está indexada. O aumento de 6,4% na Dívida Total deve-se a captações junto

ao Itaú no montante de R\$ 260,1 milhões, prazo de 12 anos e taxa atual de TR + 5,0% a.a. e junto ao Banco Santander no montante de R\$ 100 milhões, com prazo de 18 meses e taxa CDI +1,7% a.a., ambas realizadas em março com o propósito de fortalecer o balanço da Companhia. Apesar destas captações, a posição de Caixa caiu 6,0% em comparação ao 4T19, para R\$ 960,7 milhões, devido ao pagamento das aquisições anunciadas em janeiro (participação minoritária no Praia de Belas Shopping Center, no Esplanada Shopping e na Maiojama Participações). Como consequência, a Dívida Líquida aumentou em 16,3% versus o 4T19 para R\$ 1.503,5 milhões, levando a um múltiplo Dívida Líquida/EBITDA de 2,47x para o final do 1T20, 0,43 acima do apresentado no 4T19 e 0,14 abaixo do 1T19.

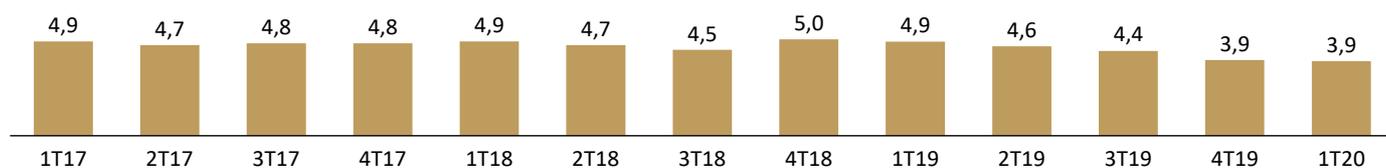
Custo da Dívida



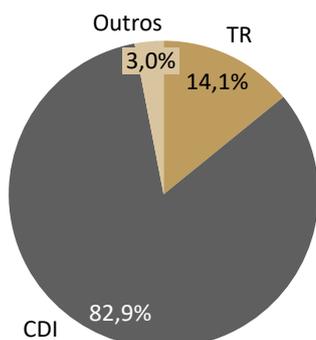
Custo da Dívida (% CDI)



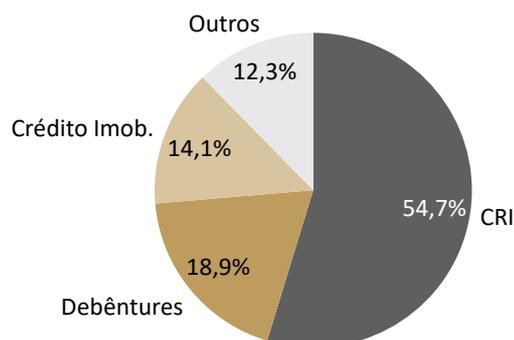
Prazo da Dívida (anos)



Perfil da Dívida por Indexador



Perfil da Dívida por Modalidade



DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

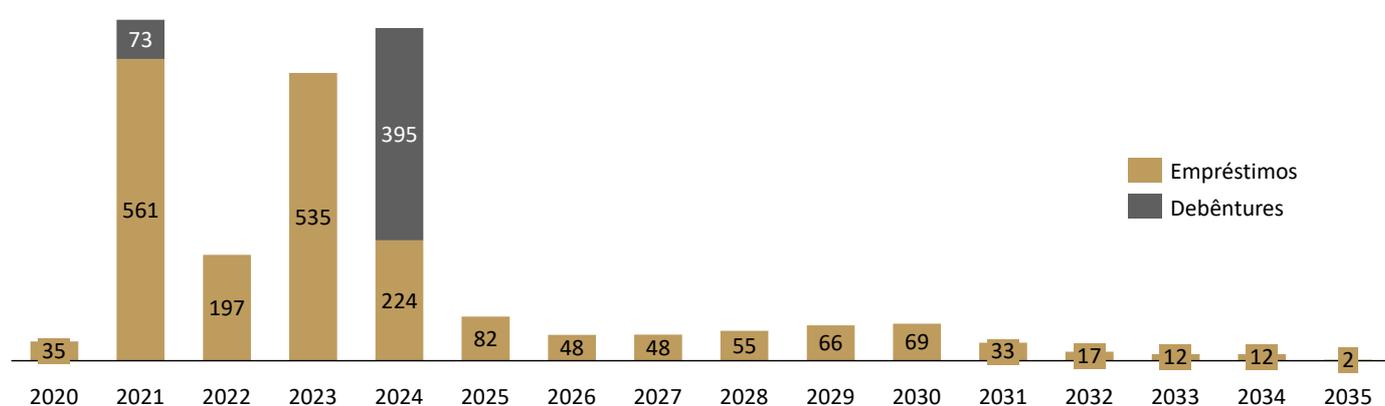
1º TRIMESTRE DE 2020

Dados Consolidados (R\$ mil)	31/03/2020	31/12/2019	Var. %
Dívida Total⁽¹⁾	2.464.241	2.315.664	6,4%
Disponibilidades	960.736	1.022.560	-6,0%
Dívida Líquida	1.503.505	1.293.104	16,3%
EBITDA (LTM)	609.294	635.795	-4,2%
Dívida Líquida/EBITDA	2,47x	2,03x	0,43
Custo da Dívida (% CDI)	118,4%	110,9%	7,4 p.p.
Prazo da Dívida (anos)	3,9	3,9	-0,1

(1) Dívida Total Líquida do instrumento financeiro derivativo (swap) contabilizado no Ativo Não Circulante (R\$ 66,5 milhões em 31/03/2020).

Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	31/03/2020	%	31/12/2019	%
TR	346.676	14,1%	224.710	9,7%
CDI	2.043.385	82,9%	2.015.436	87,0%
Outros	74.180	3,0%	75.519	3,3%
Curto Prazo	121.598	4,9%	114.904	5,0%
Longo Prazo	2.342.643	95,1%	2.200.760	95,0%

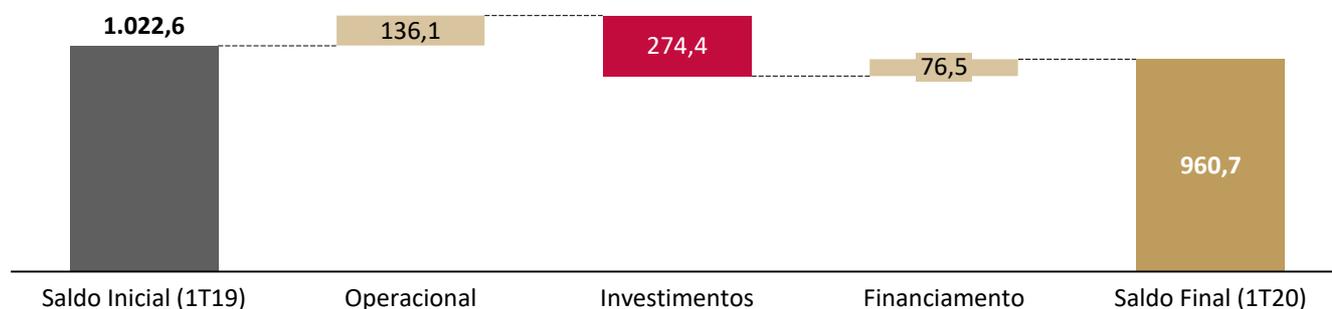
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA (R\$ MM)



FLUXO DE CAIXA

O Caixa ajustado da Iguatemi (considerando o saldo do Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras) diminuiu em R\$ 61,8 milhões em comparação ao trimestre anterior (4T19), finalizando o 1T20 em R\$ 960,7 milhões. Principais variações:

- Caixa Líquido gerado pelas atividades operacionais (1) de R\$ 136,1 milhões;
- Caixa das atividades de investimentos (2) de R\$ 274,4 milhões negativos;
- Caixa das atividades de financiamento (3) R\$ 76,5 milhões.



(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 52,5 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 38,3 milhões classificados como "Aplicações Financeiras".

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

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Fazendo frente a atual situação de pandemia do COVID-19, a Companhia estimou o valor justo das propriedades para investimento e até o momento concluiu que não há indicativo de mudança significativa no valor justo. Assim que houver mais clareza de como os resultados operacionais possam ser impactados, uma nova avaliação será realizada. Sendo assim, o valor justo em 31 de março de 2020, foi de R\$ 14,3 bilhões (na participação IGTA), conforme demonstrado a seguir:

	2010	2011	2012 ⁽²⁾	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1T20 ⁽¹⁾
Valor a 100% (R\$ MM)	7.340	8.678	10.531	11.401	12.613	14.955	16.406	19.328	21.830	24.780	24.780
Participação Iguatemi (R\$ MM)	4.181	5.258	6.118	6.862	7.647	8.287	9.027	10.534	11.872	13.996	14.256
ABL total (mil m ²)	672	704	704	768	773	746	746	746	757	710	711
ABL própria (mil m ²)	420	451	434	470	484	454	455	455	459	453	471
Número de Ações (mil)	79.255	79.255	158.510	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612
Preço da Ação Final do Ano (R\$)	40,32	34,32	25,5	22,32	27,25	18,91	26,67	39,93	41,6	52,9	31,25
NAV por Ação (R\$)	52,75	66,34	38,60	38,85	43,30	46,92	51,11	59,65	67,22	79,25	80,72

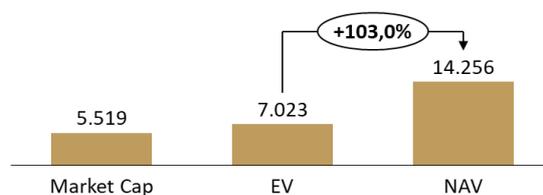
Data base: 31/03/2020.

(1) Valores incluem apenas shoppings em operação e expansões inauguradas até então, além das aquisições realizadas no período. Não inclui greenfields/expansões a serem inauguradas futuramente.

(2) Em 2012 realizamos um desdobramento de ações.

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

- (i) Taxa de desconto real de 6,1% a.a.;
- (ii) Taxa de crescimento real na perpetuidade de 2,0% a.a.;
- (iii) Não está considerado no cálculo quaisquer projetos *greenfield*.



Data base do Market Cap. e EV: 31/03/2020.

INVESTIMENTOS

Investimentos (R\$ milhões)	1T20	2019
Aquisições	232,2	20,8
Outros investimentos ⁽¹⁾	41,6	145,4
Total	273,9	166,2

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

Dos investimentos realizados no trimestre, no montante de R\$ 273,9 milhões, R\$ 109,2 milhões se destinaram ao pagamento de parte do montante acordado para aquisição de participação no Praia de Belas Shopping Center e no Shopping Center Esplanada, R\$ 123,0 milhões se destinaram à aquisição de participação minoritária da Maiojama Participações e os demais R\$ 41,6 milhões foram referentes às obras da Torre Galleria, ao Capex de manutenção / reinvestimento dos shoppings do portfólio, bem como investimentos relacionados a projetos em andamento, obras menores em shoppings em operação e capitalizações.

PROJETOS EM ANDAMENTO

Torre Galleria

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

Devido ao atual cenário econômico, impactado pela pandemia do COVID-19, a Companhia optou por adiar a entrega deste projeto para o 4º trimestre de 2021.



POTENCIAL CONSTRUTIVO

No médio / longo prazo, a Iguatemi deve continuar usando seu potencial construtivo de aproximadamente 1,5 milhão m² (197 mil m² de ABL e 1.281 mil m² de área privativa/imobiliária) para reforçar suas propriedades existentes (adicional às novas oportunidades de *greenfields* e outlets que devem ser anunciadas ao longo dos próximos anos).

Empreendimento	Shopping (ABL m ²)	Imobiliário (AP m ²)	% Iguatemi
Iguatemi São Paulo	5.000	-	58,6%
Iguatemi Campinas - Terreno Anexo ⁽²⁾	-	782.000	24,8%
Iguatemi Campinas	25.000	108.000	70,0%
Iguatemi Campinas - Power Center	-	193.000	77,0%
Iguatemi Porto Alegre	3.000	32.000	36,0%
Iguatemi Esplanada	28.500	27.060	46,0%
Praia de Belas	5.000	-	37,6%
Galleria	22.429	44.300	100,0%
Market Place	600	30.000	100,0%
Iguatemi São Carlos	20.000	15.000	50,0%
Iguatemi Brasília	10.000	-	64,0%
Iguatemi Alphaville	12.600	-	78,0%
Iguatemi Ribeirão Preto	20.500	35.000	88,0%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	12.500	6.500	41,0%
I Fashion Outlet Santa Catarina ⁽¹⁾	10.000	8.000	54,0%
Iguatemi Rio Preto	21.500	-	88,0%
Total	196.629	1.280.860	47,0%

(1) Terrenos permutados.

(2) Opção de permuta + preferência.

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

MERCADO DE CAPITALIS

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 31/03/2020, estão descritos no quadro a seguir:

Composição Acionária	Nº de ações	% do Total
Jereissati Participações	89.445.270	50,65%
Tesouraria	447.923	0,25%
Outros	86.718.385	49,10%
Total	176.611.578	100,00%

A ação da Iguatemi encerrou o 1T20 cotada a R\$ 31,25. Atualmente, 13 analistas de mercado têm cobertura ativa na Iguatemi.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2020

IGTA ⁽¹⁾	
Preço Final (31/03/2020)	R\$ 31,25
Maior Preço do 1T20	R\$ 57,08
Menor Preço do 1T20	R\$ 26,97
Valorização no 1T20	-40,93%
Valorização em 2020	-40,93%
Número de ações	176.611.578
Market Cap (31/03/2020)	R\$ 5.519.111.813
Média diária de Liquidez no 1T20	R\$ 86.191.624

(1) Fonte: Bloomberg, data base: 31/03/2020.

RECURSOS HUMANOS

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

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

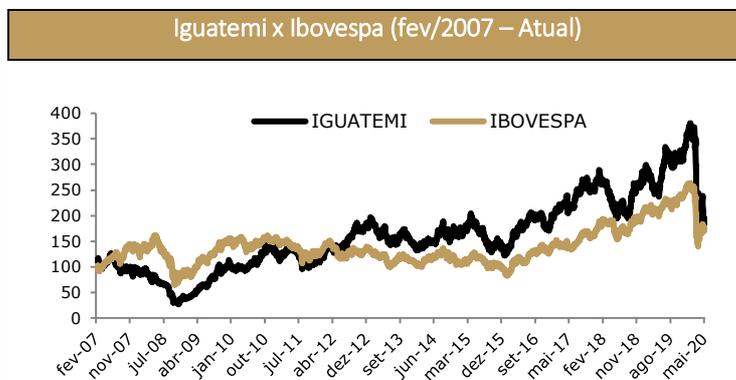
Plano de Incentivo de Longo Prazo – Ações Restritas: Outorga de ações ordinárias de emissão da Companhia aos Colaboradores elegíveis selecionados pelo Comitê de Remuneração e aprovados pelo Conselho de Administração, com vistas a, principalmente: (a) estimular a melhoria da gestão da Companhia e de suas Controladas, conferindo aos Participantes a possibilidade de serem acionistas da Companhia, estimulando-os na otimização de todos os aspectos que possam valorizar a Companhia no longo prazo, dando-lhes, ainda, uma visão empreendedora e corporativa; (b) estimular a atração e retenção dos administradores, colaboradores e prestadores de serviços; (c) suportar o alinhamento de interesses entre executivos e acionistas da Companhia, maximizando o nível de comprometimento dos administradores e empregados com a geração de resultados sustentáveis para a Companhia; e (d) ampliar a atratividade da Companhia e de suas Controladas.

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

Em 31 de março de 2020 a Iguatemi tinha **384 funcionários**, versus 359 funcionários em 31 de março de 2019 (+7,0%).

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 Porto Alegre, Iguatemi Campinas e Iguatemi Esplanada. Em cada shopping foi adotado um modelo diferente e estão sendo feitas análises para definição de qual o melhor modelo a ser adotado nos demais ativos do grupo. Além disso, todos os *malls* possuem sistema de coleta seletiva e reciclagem (em diferentes modelos).

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

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

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

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

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

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

Sobre a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

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

A Iguatemi detém participação em 14 shopping centers, 2 *premium outlets* e 3 torres comerciais, que juntos totalizam 711 mil m² de ABL total, sendo a sua ABL própria correspondente a 471 mil m². A Companhia participa da administração de todos os seus shoppings centers, de seus *premium outlets* e das suas torres comerciais.

As ações da Iguatemi estão listadas no Novo Mercado da B3 [IGTA3] e fazem parte do índice Ibovespa.

Time de RI:

Cristina Betts
CFO e Diretora de RI

Carina Carreira
Gerente de RI

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

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

APÊNDICE

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

1. CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS

As informações gerenciais da Companhia, baseadas na demonstração do resultado do exercício consolidado, foram elaboradas de forma a refletir a participação da Companhia em todos os Shoppings Centers e Torres de seu portfólio, inclusive consolidando a participação indireta de 6,58% no Shopping Iguatemi Porto Alegre e Torre anexa (Iguatemi Business) a partir de 1º de janeiro de 2020. Conforme as normas contábeis, esta participação está registrada no resultado de equivalência patrimonial na demonstração do resultado contábil do período.

2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DOS EXERCÍCIOS DO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2020

2.1. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado Gerencial

DRE Gerencial	1T20	1T19	Var. %
Receita Bruta	204.843	197.009	4,0%
Deduções, impostos e contribuições	-48.048	-24.016	100,1%
Receita Líquida	156.795	172.993	-9,4%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-64.818	-58.879	10,1%
Resultado Bruto	91.977	114.114	-19,4%
Despesas/Receitas Operacionais	-26.070	-15.805	64,9%
Despesas Gerais e Administrativas	-23.422	-20.746	12,9%
Outras Receitas Operacionais	3.141	7.049	-55,4%
Outras Despesas Operacionais	-6.125	-2.413	153,8%
Equivalência Patrimonial	336	305	10,2%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	65.907	98.309	-33,0%
Resultado Financeiro	-25.187	-27.852	-9,6%
Receitas Financeiras	15.706	15.366	2,2%
Despesas Financeiras	-40.893	-43.218	-5,4%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	40.720	70.457	-42,2%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-28.267	-15.004	88,4%
Corrente	-9.798	-11.334	-13,6%
Diferido	-18.469	-3.670	403,2%
Lucro/Prejuízo do Período	12.453	55.453	-77,5%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	11.834	54.399	-78,2%
Atribuído a Sócios Não Controladores	619	1.054	-41,3%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2020

2.2. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado Contábil

DRE Contábil	1T20	1T19	Var. %
Receita Bruta	202.352	197.009	2,7%
Deduções, impostos e contribuições	-47.468	-24.016	97,7%
Receita Líquida	154.884	172.993	-10,5%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-64.710	-58.879	9,9%
Resultado Bruto	90.174	114.114	-21,0%
Despesas/Receitas Operacionais	-26.114	-15.805	65,2%
Despesas Gerais e Administrativas	-23.422	-20.746	12,9%
Outras Receitas Operacionais	3.133	7.049	-55,6%
Outras Despesas Operacionais	-6.095	-2.413	152,6%
Equivalência Patrimonial	270	305	-11,5%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	64.060	98.309	-34,8%
Resultado Financeiro	-23.559	-27.852	-15,4%
Receitas Financeiras	15.699	15.366	2,2%
Despesas Financeiras	-39.258	-43.218	-9,2%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	40.501	70.457	-42,5%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-28.048	-15.004	86,9%
Corrente	-9.579	-11.334	-15,5%
Diferido	-18.469	-3.670	403,2%
Lucro/Prejuízo do Período	12.453	55.453	-77,5%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	11.834	54.399	-78,2%
Atribuído a Sócios Não Controladores	619	1.054	-41,3%



2.3. Demonstração do Resultado do Exercício - Conciliação

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	1T20 Contábil	Ajustes	1T20 Gerencial
Receita Bruta	202.352	2.491	204.843
Deduções, impostos e contribuições	-47.468	-580	-48.048
Receita Líquida	154.884	1.911	156.795
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-64.710	-108	-64.818
Resultado Bruto	90.174	1.803	91.977
Despesas/Receitas Operacionais	-26.114	44	-26.070
Despesas Gerais e Administrativas	-23.422	0	-23.422
Outras Receitas Operacionais	3.133	8	3.141
Outras Despesas Operacionais	-6.095	-30	-6.125
Equivalência Patrimonial	270	66	336
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	64.060	1.847	65.907
Resultado Financeiro	-23.559	-1.628	-25.187
Receitas Financeiras	15.699	7	15.706
Despesas Financeiras	-39.258	-1.635	-40.893
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	40.501	219	40.720
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-28.048	-219	-28.267
Corrente	-9.579	-219	-9.798
Diferido	-18.469	0	-18.469
Lucro/Prejuízo do Período	12.453	0	12.453
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	11.834	0	11.834
Atribuído a Sócios Não Controladores	619	0	619

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

1º TRIMESTRE DE 2020



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

2.4. Balanço Patrimonial Consolidado Contábil

ATIVO Contábil (R\$ mil)	31/03/2020	31/12/2019	Var.
Ativo Circulante	1.031.861	1.140.812	-9,6%
Disponibilidades	901.852	969.584	-7,0%
Contas a Receber	70.565	133.216	-47,0%
Tributos a Recuperar	29.723	21.133	40,6%
Despesas Antecipadas	17.311	6.441	168,8%
Outros Ativos Circulantes	12.410	10.438	18,9%
Ativo Não Circulante	4.864.048	4.488.081	8,4%
Ativo Realizável a Longo Prazo	216.969	214.924	1,0%
Aplicações Financeiras	58.884	52.976	11,2%
Contas a Receber	41.290	48.651	-15,1%
Tributos Diferidos	0	0	-
Créditos com Partes Relacionadas	46.183	46.078	0,2%
Outros Ativos Não Circulantes	70.612	67.219	5,0%
Investimentos	4.497.622	4.121.330	9,1%
Participações Societárias	159.476	30.226	427,6%
Propriedades para Investimento	4.338.146	4.091.104	6,0%
Imobilizado	34.911	36.186	-3,5%
Intangível	114.546	115.641	-0,9%
Ativo Total	5.895.909	5.628.893	4,7%

PASSIVO Contábil (R\$ mil)	31/03/2020	31/12/2019	Var.
Passivo Circulante	358.622	263.324	36,2%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	18.637	26.723	-30,3%
Fornecedores	15.266	14.275	6,9%
Obrigações Fiscais	22.407	17.561	27,6%
Empréstimos e Financiamentos	47.709	51.931	-8,1%
Debêntures	73.889	62.973	17,3%
Outras Obrigações	180.714	89.861	101,1%
Passivo Não Circulante	2.529.081	2.365.507	6,9%
Empréstimos e Financiamentos	2.016.139	1.798.451	12,1%
Debêntures	393.002	465.457	-15,6%
Passivos com Partes Relacionadas	4.349	4.744	-8,3%
Outros	12.271	12.270	0,0%
Tributos Diferidos	77.706	59.236	31,2%
Provisões	24.862	24.957	-0,4%
Lucros e Receitas a Apropriar	752	392	91,8%
Patrimônio Líquido	3.008.206	3.000.062	0,3%
Capital Social Realizado	1.231.313	1.231.313	0,0%
Reservas de Capital	446.448	450.021	-0,8%
Reservas de Lucros	1.306.397	1.306.397	0,0%
Lucros / Prejuízos Acumulados	11.834	0	-
Participação dos Acionistas Não Controladores	12.214	12.331	-0,9%
Passivo Total	5.895.909	5.628.893	4,7%

2.5. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil

DFC Consolidado Contábil	31/03/2020	31/12/2019
Caixa Líquido Atividades Operacionais	83.598	122.472
Caixa Gerado nas Operações	89.703	205.582
Lucro Líquido do Exercício	12.453	111.821
Depreciação e Amortização	37.004	33.446
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	0	2
Resultado de Equivalência Patrimonial	-270	-299
Variações Monetárias, Líquidas	16.475	29.574
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	-95	4.730
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	18.469	13.795
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	2.097	1.620
Provisão para Programa de Bonificação	4.042	7.539
Provisão para créditos de liq. duvidosa	5.284	965
Receitas Diferidas	-608	-567
Amortização dos Custos de Captação	2.054	2.112
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	-255	844
Variações nos Ativos e Passivos	50.381	-57.521
Outros	-56.486	-25.589
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-236.047	-239.687
Aplicações Financeiras	38.347	-270.939
Outros	-274.394	31.252
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	116.653	153.269
Amortização de Financiamentos	-70.227	-9.232
Dividendos Pagos	-37.500	-37.499
Captação de Empréstimos	230.050	200.000
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	-5.670	0
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-35.796	36.054
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	46.924	10.870
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	11.128	46.924

2.6. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil Ajustado (gráfico pág. 18)

DFC Consolidado Contábil ajustado	31/03/2020	31/12/2019
Caixa Líquido Atividades Operacionais	136.075	139.550
Caixa Gerado nas Operações	102.022	205.582
Lucro Líquido do Exercício	12.453	111.821
Depreciação e Amortização	37.004	33.446
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	0	2
Resultado de Equivalência Patrimonial	-270	-299
Variações Monetárias, Líquidas	28.794	29.574
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	-95	4.730
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	18.469	13.795
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	2.097	1.620
Provisão para Programa de Bonificação	4.042	7.539
Provisão para créditos de liq. duvidosa	5.284	965
Receitas Diferidas	-608	-567
Amortização dos Custos de Captação	2.054	2.112
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	-255	844
Variações nos Ativos e Passivos	50.381	-57.521
Outros	-16.328	-8.511
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-274.394	31.252
Aplicações Financeiras	0	0
Aquisições de Ativo Não Circulante	-273.857	-78.360
Outros	-537	109.612
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	76.495	136.191
Amortização de Financiamentos	-70.227	-9.232
Dividendos Pagos	-37.500	-37.499
Captação de Empréstimos	230.050	200.000
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	-5.670	0
Pagamento de Juros	-40.158	-17.078
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-61.824	306.993
Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.022.560	715.567
Saldo Final de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	960.736	1.022.560

(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 52,5 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 38,3 milhões classificados como "Aplicações Financeiras".

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

GLOSSÁRIO

ABL: *Área Bruta Locável.*

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

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

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

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

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

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

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

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

FFO: *Lucro Líquido + Depreciação e Amortização.*

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

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

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

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

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

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