



2017: Vendas crescem 4,3% e EBITDA atinge R\$ 541 milhões Nono ano consecutivo de guidance atingido

São Paulo, 27 de fevereiro de 2018 – A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (IGUATEMI) [B3: IGTA3], uma das maiores empresas *full service* no setor de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do quarto trimestre de 2017 (4T17). As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas com base em números consolidados contábeis e em milhares de Reais, conforme legislação societária brasileira e normas internacionais de contabilidade (IFRS), através dos CPCs emitidos e referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

Teleconferência sobre os Resultados do 4T17

Teleconferência em Português

28 de fevereiro de 2018
10h00 horário de Brasília
08h00 US EST
Tel.: +55 (11) 2188-0155
Senha: Iguatemi

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

Teleconferência em Inglês

28 de fevereiro de 2018
11h00 horário de Brasília
09h00 US EST
Tel.: +1 (412) 317-5459
Senha: Iguatemi

Replay: +1 (412) 317-0088
Senha: 10116142
Disponível por 7 dias

Equipe de RI:

Cristina Betts, CFO
Robertta Noronha, DRI
Carina Carreira, RI
Arnon Shirazi, RI

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

DESTAQUES DO 4T17 e 2017

- As **Vendas Totais** atingiram **R\$ 13,3 bilhões** em 2017, crescimento de 4,3% em relação a 2016, e **R\$ 4,0 bilhões** no 4T17, 3,1% acima do 4T16
- As **vendas mesmas lojas (SSS)** cresceram **3,5%** e as **vendas mesmas áreas (SAS)** cresceram **4,9%** no acumulado do ano. No trimestre, **SSS** foi de **2,5%** e **SAS** foi de **3,1%**
- Os **aluguéis mesmas lojas (SSR)** aumentaram **5,8%** e os **aluguéis mesmas áreas (SAR)** cresceram **5,9%** em 2017. No 4T17, **SSR** foi de **4,4%** e **SAR** foi de **4,1%**
- A **Receita Líquida** atingiu **R\$ 692,2 milhões** em 2017, crescimento de **3,6%** com relação a 2016 e dentro do *guidance* para o ano, e **R\$ 185,7 milhões** no 4T17, 1,1% acima do 4T16
- O **EBITDA** atingiu **R\$ 540,6 milhões** no ano e **R\$ 150,5 milhões** no trimestre, um aumento de 3,7% e 5,4% respectivamente. A **margem EBITDA** atingiu **78,1%** em 2017, **acima do topo do guidance**, e **81,0%** no 4T17
- O **Lucro Líquido** foi de **R\$ 218,9 milhões no ano** e **R\$ 64,2 milhões** no trimestre, crescimentos de **33,3%** e **29,0%**, respectivamente
- O **FFO** atingiu **R\$ 325,2 milhões** em 2017, **19,3%** acima de 2016, e **R\$ 90,9 milhões** no 4T17, **19,2%** acima do 4T16
- **Pré-pagamento da dívida junto ao BNDES**, reduzindo o **custo médio da dívida** da Companhia para **103,2% do CDI**
- A **alavancagem** encerrou o ano em **2,96x Dívida Líquida/EBITDA**
- **Fitch Ratings elevou o rating da Iguatemi para 'AAA(bra)' de 'AA+(bra)'**
- **Aumento da liquidez média das ações da Iguatemi em 146% em 2017, resultando na entrada no índice Bovespa em 1º de janeiro de 2018**
- **Aquisição de 0,31% do Shopping Pátio Higienópolis** em fevereiro de 2018 por R\$ 4,6 milhões, representando um múltiplo NOI 2017 de 12,7x
- Lançamento do **novo site para Shopping Centers e Outlets**, com mais e melhores funcionalidades

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2017, assim como o ano de 2016, apresentou grandes desafios. Com a economia ainda retraída, elevadas taxas de juros e diversas incertezas políticas, a disposição do consumidor em comprar e do setor varejista em investir se mostrou tímida, apesar dos sinais iniciais de recuperação. Assim, mantivemos a concentração de nossos esforços (i) no **aprimoramento de nossos processos internos**; (ii) no **fortalecimento da nossa estrutura de capital**; (iii) na busca de um **mix ainda mais robusto e atualizado** para os shoppings do portfólio; (iv) no reforço de nossos **relacionamentos com os varejistas**; e (v) na melhoria constante da **experiência do consumidor**.

Destacamos que, durante esses últimos anos, a estratégia de ter os melhores ativos nas melhores localizações nos garantiu uma vantagem única, especialmente com o aumento da procura dos varejistas por melhores localizações (“*flight to quality*”) onde consigam estabelecer suas *flagships* (lojas conceito) e, assim, criar uma maior proximidade aos consumidores por meio de uma experiência de consumo diferenciada. Como consequência, tivemos grande sucesso na atualização do mix de diversos empreendimentos e temos certeza que continuaremos bem posicionados para as mudanças estruturais que estão por vir no setor varejista.

Com os descontos em níveis ainda elevados e a ocupação abaixo dos níveis históricos, atingimos uma **Receita Líquida de R\$ 692,2 milhões, 3,6%** acima de 2016 e **dentro do guidance fornecido para o ano**. Como resultado da nossa diligência com custos e despesas e da bem-sucedida atualização do mix, atingimos um **EBITDA de R\$ 540,6 milhões** e uma **margem de 78,1%, acima do guidance**.

	<i>Guidance 2017</i>	<i>Resultado 2017</i>
Crescimento da Receita Líquida	2 – 7%	3,6%
Margem EBITDA	73 – 77%	78,1%
Investimento (R\$ milhões) ⁽¹⁾	80 – 130	98,1

(1) Base competência. Inclui investimentos em manutenção, reinvestimento, projetos e capitalizações.

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

DESTAQUES DO 4T17 AND 2017

A Iguatemi encerrou o quarto trimestre de 2017 com resultados positivos. As **Vendas** em nosso portfólio apresentaram crescimento de **3,1%** no trimestre em comparação ao 4T16, **para R\$ 4,0 bilhões**, e encerraram o ano em **R\$ 13,3 bilhões, 4,3%** acima de 2016. Nosso desempenho nas **vendas mesmas lojas (SSS)** foi de **2,5%** no trimestre e o desempenho das **vendas mesmas áreas (SAS)** foi de **3,1%**. Mesmo com uma inflação bem ancorada, conseguimos entregar **aluguéis mesmas lojas (SSR)** e **aluguéis mesmas áreas (SAR)** de **4,4%** e **4,1%**, respectivamente.

Tal desempenho de vendas se traduziu no resultado dos *malls*: considerando os **Ativos a 100%**, tivemos um **crescimento de 5,0% na Receita de Aluguel do trimestre** (Aluguel Mínimo + *Overage* + Locação Temporária), atingindo R\$ 313,2 milhões (+5,8% em 2017 para R\$ 1.066,5 milhões). A **Receita de Estacionamento cresceu 3,5% no 4T17**, totalizando R\$ 65,4 milhões (+6,6% em 2017 para R\$ 235,4 milhões).

Eventos relevantes de 2017:

Em junho o **JK Iguatemi completou cinco anos de existência**. Inaugurado em 2012, o empreendimento ficou conhecido por sua arquitetura moderna e ousada, pela predominância das marcas *high-end* mais cobiçadas e por restaurantes que hoje são considerados referência em gastronomia. Em poucos anos é um dos shoppings do portfólio que mais se destacou em termos de receita por m², mesmo em meio a um ambiente macroeconômico mais conturbado, e acreditamos estar entre os top 10 malls do Brasil.



Em outubro, dando continuidade ao evento Fio da Meada, realizado no Iguatemi São Paulo em 2016, realizamos o **Iguatemi Talks Fashion** no JK Iguatemi, uma conferência de três dias com o objetivo de promover e disseminar conteúdos relevantes da moda nacional e internacional. O evento reuniu profissionais e público por meio de encontros, palestras, bate-papos, workshops e *mentorships*, com temas ligados às tendências de mercado e o futuro do setor como Social Fashion, Empoderamento da Mulher, *Genderless*, Design na Era da *Social Midia*, *Fashion Bikini*, entre outros. Além disso, contou com renomadas personalidades como Giovanni Bianco, o ítalo-brasileiro que é referência mundial quando o assunto é moda; Paulo Borges, idealizador e diretor criativo do São Paulo Fashion Week; Marco Bizzarri, presidente da Gucci; Tim Blanks, editor-chefe do Business of Fashion; Virgil Abloh, diretor criativo da Off-White; Alexandre Birman, CEO do Grupo Arezzo; Silvia Rogar, diretora de redação da Vogue Brasil; e Costanza Pascolato, empresária e consultora de moda, entre outros.



Também em outubro, **lançamos o Pitch**, projeto que promove encontros com o objetivo de nos aproximar de startups e empresas com soluções inovadoras. Ao se inscrever no Pitch, estas empresas têm a oportunidade de nos contar o que fazem de inovador e seus diferenciais e, caso haja interesse, poderão se tornar parceiras da Iguatemi.

Em dezembro, lançamos o **novo site para Shopping Centers e Outlets**. Com um novo layout e muito mais fácil de navegar, passamos a oferecer uma melhor experiência de uso em celulares, que representa mais de 80% de nossos acessos. No endereço <http://iguatemi.com.br/> nossos clientes verão os Shoppings mais próximos de sua localização, além de poder consultar todas as informações sobre lojas, alimentação, cinema, eventos, serviços e blogs com dicas locais. O site conta com espaços de mídia muito mais atrativos para anunciantes.

Portfólio em maturação e os benefícios trazidos com o desenvolvimento dos entornos:

Atualmente possuímos **três malls que ainda estão em processo de maturação** (período de 5 anos após o lançamento): (i) I Fashion Outlet Novo Hamburgo (2013); (ii) Iguatemi Ribeirão Preto (2013); e (iii) Iguatemi São José do Rio Preto (2014). Juntos, esses ativos representam 15,3% do nosso ABL Total de Shoppings. Possuímos também **algumas expansões com menos de 5 anos de inauguração**, como é o caso das expansões do Praia de Belas (2013), do Iguatemi Esplanada (2013), do Iguatemi São Carlos (2014), do Iguatemi Campinas (2015), do Iguatemi São Paulo (2015) e do Iguatemi Porto Alegre (2016), que juntos representam 13,7% da ABL Total do portfólio. Mesmo os últimos anos apresentando um cenário econômico adverso, impactando o consumo, **estamos confiantes com a maturação destes empreendimentos**.

Um forte contribuinte para a maturação destes ativos e uma melhor performance dos ativos maduros é o adensamento do entorno imediato. No 4T17, as principais movimentações que ocorreram no entorno dos nossos ativos localizados nas cidades de Porto Alegre, Brasília e São Paulo.

Em Porto Alegre, observamos a entrega de empreendimentos residenciais de médio/alto padrão localizados num raio de até 2 km dos nossos dois *malls*, sendo 10 mil m² no entorno do Praia de Belas e 5,2 mil m² no entorno do Iguatemi Porto Alegre. Ao considerarmos um raio de 3 km de distância do Iguatemi Porto Alegre, destacamos também a entrega do Capital Tower, considerado um dos principais empreendimentos de alta qualificação na principal região corporativa do município.

Em Brasília, a região Noroeste da cidade vem se consolidando como o principal eixo de desenvolvimento do entorno do Shopping, tanto residencial quanto comercial, com a entrega de 20 mil m² de área privativa no último trimestre de 2017.

Em São Paulo, no entorno do Market Place, 99 mil m² de área privativa residencial foram entregues neste último trimestre de 2017 e um novo empreendimento corporativo adicionou 25 mil m² à região, que continua em forte expansão como eixo corporativo do município. No entorno do Iguatemi São Paulo foram entregues três empreendimentos com uma média de 500 m² de área privativa. Finalmente, no entorno do JK Iguatemi foram entregues 15 mil m² de empreendimentos residenciais com perfil mais amplo (350 m²) do que a média observada na região da Vila Olímpia (141 m²).

Resultados:

Como resultado dos esforços da companhia, nossa **Receita Líquida atingiu R\$ 185,7 milhões no 4T17**, 1,1% acima do 4T16, **e R\$ 692,2 milhões no ano**, crescimento de 3,6% versus 2016 e dentro do nosso *guidance* divulgado ao mercado.

O **EBITDA atingiu R\$ 150,5 milhões no 4T17**, crescimento de 5,4% em comparação ao 4T16, e **R\$ 540,6 milhões em 2017**, crescimento de 3,7% ano contra ano. O desempenho do EBITDA acima do crescimento de Receita Líquida é em grande parte explicado pelo **resultado recorde obtido com revenda de pontos comerciais** realizados ao longo do ano, em linha com a nossa estratégia de revitalização do mix dos nossos empreendimentos. Como consequência, encerramos o ano com **Margem EBITDA de 78,1%, ultrapassando o topo do guidance**.

Nos meses de maio e setembro realizamos o pagamento de dividendos referentes ao resultado de 2016, no montante total de R\$ 120 milhões e equivalente a um *dividend yield* de 1,7%.

Do lado da dívida, no ano de 2017 duas renomadas empresas de rating melhoraram o rating corporativo da Iguatemi: (i) a S&P elevou em agosto nosso rating para "brAAA" de "brAA"; e (ii) a Fitch Ratings elevou em dezembro nosso rating para 'AAA(bra)' de 'AA+(bra)'. Em setembro captamos um CRI no valor de R\$ 279,6 milhões, a 96% do CDI, com o objetivo de reforçar o caixa da Companhia. Finalmente, em novembro, realizamos o pré-pagamento da dívida junto ao BNDES, no montante de R\$ 111,6 milhões. Assim, a **Dívida Total** da Companhia encerrou o ano em **R\$ 2,1 bilhões**, a um **custo médio** de **103,2% do CDI** e um **prazo médio** de **4,8 anos**.

Apesar de uma Disponibilidade de Caixa 12,7% menor em comparação ao trimestre anterior (3T17), de R\$ 489,4 milhões, a **Dívida Líquida da Companhia ficou em R\$ 1,6 bilhão** e resultou em redução do múltiplo **Dívida Líquida/EBITDA para 2,96x**, conforme estratégia de desalavancagem da Companhia para fortalecer o balanço em caso de potenciais oportunidades de crescimento.

EXPECTATIVAS PARA OS PRÓXIMOS ANOS E GUIDANCE PARA 2018

Apesar de 2018 ainda ser um ano de incertezas na frente política, acreditamos que o pior momento da atividade econômica ficou para trás. Segundo o Boletim Focus de 19/02/2018, o consenso dos economistas prevê hoje um crescimento do PIB em 2018 na ordem de 2,8%, acima da expectativa para 2017 de 1%.

Assim, estamos otimistas de que um novo ciclo de crescimento se inicia para Companhia, cujos principais vetores serão (i) a melhora constante na performance dos ativos de nosso portfólio, e (ii) o crescimento do ABL, seja ele via *greenfields*, *expansões* ou aquisições.

Maturação das novas áreas e o início do processo de retirada dos descontos:

Em setembro de 2018, o Iguatemi Ribeirão Preto completará 5 anos de existência. Neste ano, em novembro, também atingem seu 5º aniversário as expansões do Praia de Belas e do Iguatemi Esplanada, que adicionaram 17.624 m² e 39.550 m², respectivamente, aos empreendimentos em questão.

Tais áreas, que passaram grande parte do seu período de maturação em meio à crise, juntamente com o Iguatemi Rio Preto e o Galleria, concentram grande parte dos descontos concedidos a varejistas nos últimos anos e devem, conseqüentemente, ser o grande vetor de crescimento orgânico de vendas e receita da Companhia nos anos que seguem.

Aumento da ocupação média do portfólio:

Com o processo de reajuste do mix de diversos empreendimentos em fase bastante avançada, já conseguiremos observar em 2018 uma melhora na taxa de ocupação do portfólio. O JK Iguatemi, por exemplo, que ao longo de 2017 ficou com grandes áreas sem locação permanente, inaugurou recentemente novas operações como a Lojas Renner, Asics / Onitsuka Tiger, Pizza Makers, Confeitaria Dama, Agilitá, Fiever, Replay, iSolution, o restaurante japonês Kitchin e o bar Astor.

Adensamento dos entornos:

Conforme mencionado acima, no médio e longo prazo o *landbank* da Iguatemi deve auxiliar no crescimento das operações. Este **landbank de aproximadamente 748 mil m²** de área privativa / imobiliária demonstra o potencial de crescimento futuro a ser capturado pela Companhia através do adensamento do entorno de nossos shoppings, com a criação de grandes complexos multiuso altamente sinérgicos às operações de varejo presentes nos *malls*. Desde 2010, a Iguatemi já realizou 20 permutas de terrenos para construção de torres no entorno imediato dos nossos empreendimentos (10 torres comerciais somando 135,4 mil m² de área privativa, 7 torres residenciais somando 60,7 mil m² de área privativa e 3 torres hoteleiras), das quais 13 torres já estão em operação e 7 torres serão inauguradas nos próximos anos. Com a retomada da economia devemos retomar a exploração desse potencial de construção.

Contamos também com o desenvolvimento realizado por terceiros. Em Brasília, por exemplo, está prevista a entrega de 160 mil m² de área privativa até 2019 no entorno do nosso ativo.

Finalmente, nossos empreendimentos também se beneficiam com o desenvolvimento estrutural das regiões onde estamos presentes. O início de 2018, por exemplo, já foi marcado por duas grandes movimentações de infraestrutura no município de São Paulo, como é o caso da inauguração da Av. Chucri Zaidan, que passou por obras de prolongamento até a Av. João Dias, um potencial para facilitar o acesso de quem está localizado na região de Santo Amaro até a região do Market Place.

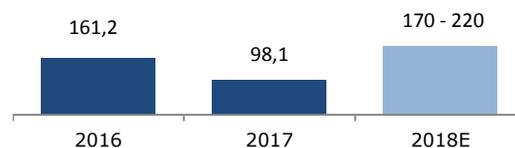
Fortalecimento da estrutura de capital:

Além do crescimento orgânico impulsionado pelos ativos existentes, o fortalecimento da nossa estrutura de capital é fundamental para que possamos nos preparar para potenciais adições de ABL, sejam elas via *greenfields*, expansões ou aquisições.

Nesse sentido, encerramos o ano com uma alavancagem de 2,96x Dívida Líquida/EBITDA, versus 3,23x em 2016 e 3,35x em 2015, e estamos confiantes que o novo patamar da taxa básica de juros (Selic) e a geração de caixa de nossas operações serão suficientes para diminuir ainda mais a alavancagem em 2018.

Um nível de investimento ainda contido em 2018 é parte desta estratégia de fortalecimento do balanço da Companhia. Neste ano, continuaremos focados em reinvestimento (manutenção dos nossos *malls*) e no desenvolvimento dos projetos divulgados em nosso pipeline, como o I Fashion Outlet Santa Catarina, mas também serão necessários investimentos adicionais em aprovações e licenciamentos de projetos ainda não divulgados e obras mais relevantes, porém pontuais, em alguns ativos do portfólio, como é o caso da troca do equipamento de *chiller* do Iguatemi São Paulo.

Investimentos (R\$ milhões) ⁽¹⁾



(1) Caixa Líquido das Atividades de Investimento contábil (base competência), ajustado pela Aplicação Financeira.

Greenfields:

Atualmente temos **dois projetos greenfield divulgados**, ambos outlets: (i) o I Fashion Outlet Santa Catarina, no município de Tijucas, com entrega prevista para o 4T18; e (ii) o I Fashion Outlet Nova Lima, em Minas Gerais, um Estado onde ainda não estamos presentes, com entrega prevista para 2019. O modelo de outlet é uma de nossas **vertentes de crescimento** pois acreditamos ser um **mercado ainda pouco explorado** no Brasil. O IFasion Outlet Santa Catarina está com sua comercialização em fase bastante avançada e contará com a presença dos principais varejistas de moda, como Inbrands, Restoque, Arezzo, entre outras.



Aquisições:

Atualmente, com um maior espaço no balanço, a Companhia está mais bem posicionada para negociar potenciais aquisições de participações em ativos do portfólio ou até mesmo em novos ativos. No dia 7 de fevereiro de 2018, por exemplo, anunciamos a aquisição de 0,31% do Shopping Pátio Higienópolis da Agropart Imobiliária Ltda, passando a deter uma participação total de 11,5% no empreendimento, que entregou um NOI de R\$ 117,3 milhões em 2017. O valor total da transação foi de R\$ 4,6 milhões pagos à vista e, considerando um NOI constante sem melhorias futuras, representou um múltiplo de 12,7x NOI de 2017 (cap rate de 7,9%).

Guidance 2018:

Conforme anunciado no dia 23 de janeiro de 2018 e em linha com nossas expectativas para o ano descritas acima, estimamos um **crescimento da Receita Líquida entre 2% e 7%**, uma **marginem EBITDA entre 75% e 79%** e uma necessidade de **investimento no montante entre R\$ 170 a 220 milhões**.

	Guidance 2018
Crescimento da Receita Líquida	2 – 7%
Margem EBITDA	75 – 79%
Investimento (R\$ milhões) ⁽¹⁾	170 – 220

(1) Base competência. Inclui investimentos em manutenção, reinvestimento, projetos e capitalizações.

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2017

PRINCIPAIS INDICADORES

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

Indicadores financeiros	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Receita Bruta (R\$ mil)	218.292	213.043	2,5%	805.468	769.170	4,7%
Receita Líquida (R\$ mil)	185.704	183.752	1,1%	692.156	668.147	3,6%
EBITDA (R\$ mil)	150.480	142.760	5,4%	540.558	521.296	3,7%
Margem EBITDA	81,0%	77,7%	3,3 p.p.	78,1%	78,0%	0,1 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	64.218	49.772	29,0%	218.873	164.195	33,3%
Margem Líquida	34,6%	27,1%	7,5 p.p.	31,6%	24,6%	7,0 p.p.
FFO (R\$ mil)	90.947	76.272	19,2%	325.205	272.516	19,3%
Margem FFO	49,0%	41,5%	7,5 p.p.	47,0%	40,8%	6,2 p.p.

Indicadores de Performance	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
ABL Total (m ²)	746.027	746.027	0,0%	746.027	746.027	0,0%
ABL Própria (m ²)	454.625	454.604	0,0%	454.625	454.604	0,0%
ABL Própria Média (m ²)	454.625	454.603	0,0%	454.612	451.166	0,8%
ABL Total Shopping (m ²)	701.786	701.786	0,0%	701.786	701.786	0,0%
ABL Própria Shopping (m ²)	419.084	419.065	0,0%	419.084	419.065	0,0%
Total Shoppings ⁽¹⁾	17	17	0,0%	17	17	0,0%
Vendas Totais (R\$ mil) ⁽²⁾	4.018.835	3.896.858	3,1%	13.272.439	12.719.258	4,3%
Vendas mesmas lojas (SSS)	2,5%	0,0%	2,5 p.p.	3,5%	1,1%	2,4 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	3,1%	0,2%	2,9 p.p.	4,9%	2,0%	2,9 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	4,4%	6,5%	-2,1 p.p.	5,8%	6,4%	-0,6 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	4,1%	6,2%	-2,1 p.p.	5,9%	6,9%	-1,0 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,2%	11,5%	-0,2 p.p.	12,1%	12,0%	0,1 p.p.
Taxa de Ocupação	94,2%	93,4%	0,8 p.p.	93,6%	93,5%	0,1 p.p.
Inadimplência líquida	0,2%	0,2%	0,0 p.p.	1,8%	2,8%	-1,0 p.p.

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

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2017

PORTFOLIO IGUATEMI

Portfólio	Cidade	Participação Iguatemi	ABL Total (m ²)	ABL Iguatemi (m ²)
Iguatemi São Paulo	São Paulo	58,45%	47.322	27.660
JK Iguatemi	São Paulo	64,00%	34.957	22.372
Pátio Higienópolis	São Paulo	11,20%	34.100	3.819
Market Place	São Paulo	100,00%	26.940	26.940
Iguatemi Alphaville	Barueri	78,00%	31.312	24.423
Iguatemi Campinas	Campinas	70,00%	73.492	51.444
Galleria	Campinas	100,00%	33.146	33.146
Iguatemi Esplanada ⁽¹⁾	Sorocaba	55,37%	64.360	35.636
Iguatemi São Carlos	São Carlos	50,00%	22.323	11.162
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	88,00%	43.648	38.410
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	88,00%	43.649	38.411
Área proprietária ⁽²⁾	Sorocaba	100,00%	3.678	3.678
Subtotal Sudeste		69,10%	458.927	317.102
Iguatemi Porto Alegre	Porto Alegre	36,00%	59.302	21.349
Praia de Belas	Porto Alegre	37,80%	47.205	17.843
Iguatemi Florianópolis	Florianópolis	30,00%	21.189	6.357
Iguatemi Caxias	Caxias do Sul	8,40%	30.324	2.547
Subtotal Sul		30,44%	158.020	48.096
Iguatemi Brasília	Brasília	64,00%	32.302	20.673
Subtotal DF		64,00%	32.302	20.673
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	41,00%	20.115	8.247
Power Center Iguatemi Campinas ⁽³⁾	Campinas	77,00%	32.422	24.965
Subtotal Outlet e Power Center		63,22%	52.537	33.212
Subtotal Shoppings		59,72%	701.786	419.084
Market Place Torre I	São Paulo	100,00%	15.685	15.685
Market Place Torre II	São Paulo	100,00%	13.395	13.395
Torre Iguatemi São Paulo	São Paulo	58,45%	4.469	2.612
Torre Iguatemi Porto Alegre	Porto Alegre	36,00%	10.692	3.849
Subtotal Torres		80,34%	44.241	35.541
Total		60,94%	746.027	454.625

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

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

(3) Power Center localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2017



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DESEMPENHO OPERACIONAL (Ativos a 100%)

Portfólio	Aluguel Mínimo + Overage + Loc Temp (R\$ mil) ⁽¹⁾					
	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Iguatemi São Paulo	62.832	56.986	10,3%	197.916	183.775	7,7%
JK Iguatemi	24.493	23.859	2,7%	77.670	76.106	2,1%
Pátio Higienópolis ⁽³⁾	31.190	27.398	13,8%	99.844	91.697	8,9%
Market Place	9.888	8.956	10,4%	30.736	29.464	4,3%
Torres Market Place	5.561	6.069	-8,4%	23.830	24.438	-2,5%
Iguatemi Alphaville	9.375	11.446	-18,1%	32.109	33.225	-3,4%
Iguatemi Campinas	34.069	34.887	-2,3%	108.632	104.538	3,9%
Galleria	7.268	6.945	4,7%	22.786	22.428	1,6%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	22.560	20.382	10,7%	70.468	65.375	7,8%
Iguatemi São Carlos	3.801	3.735	1,8%	11.930	11.519	3,6%
Iguatemi Ribeirão Preto	6.695	7.005	-4,4%	23.672	23.533	0,6%
Iguatemi Rio Preto	8.335	8.973	-7,1%	27.904	27.639	1,0%
Iguatemi Porto Alegre	34.112	31.723	7,5%	111.640	96.608	15,6%
Praia de Belas	15.152	14.940	1,4%	50.888	48.691	4,5%
Iguatemi Florianópolis	9.356	9.080	3,0%	29.143	28.268	3,1%
Iguatemi Caxias	7.748	8.176	-5,2%	25.425	27.271	-6,8%
Iguatemi Brasília	15.079	12.959	16,4%	45.423	42.120	7,8%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	4.727	3.759	25,8%	13.062	11.791	10,8%
Power Center Iguatemi Campinas	987	900	9,8%	3.453	3.188	8,3%
Total	313.229	298.178	5,0%	1.006.532	951.675	5,8%

Portfólio	Estacionamento (R\$ mil)					
	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Iguatemi São Paulo	8.895	8.518	4,4%	31.103	30.166	3,1%
JK Iguatemi	5.655	5.975	-5,4%	20.867	21.763	-4,1%
Pátio Higienópolis	3.782	4.231	-10,6%	15.599	14.956	4,3%
Market Place	6.014	6.325	-4,9%	23.568	24.943	-5,5%
Torres Market Place	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Alphaville	3.934	4.015	-2,0%	15.162	14.591	3,9%
Iguatemi Campinas	8.884	8.182	8,6%	29.634	27.024	9,7%
Galleria	2.636	2.426	8,7%	9.560	9.067	5,4%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	5.855	4.978	17,6%	19.797	16.837	17,6%
Iguatemi São Carlos	1.005	864	16,3%	3.488	2.950	18,2%
Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Rio Preto	-	94	-100,0%	210	275	-23,7%
Iguatemi Porto Alegre	7.678	6.888	11,5%	26.600	20.877	27,4%
Praia de Belas	4.728	3.899	21,3%	16.666	14.060	18,5%
Iguatemi Florianópolis	1.493	1.552	-3,8%	5.315	5.657	-6,1%
Iguatemi Caxias ⁽²⁾	1.522	1.416	7,5%	5.880	5.134	14,5%
Iguatemi Brasília	3.054	3.505	-12,9%	11.034	11.914	-7,4%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	-	-	-	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	248	227	9,4%	886	611	45,1%
Total	65.383	63.171	3,5%	235.368	220.898	6,6%

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

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

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

VENDAS E ALUGUÉIS

As Vendas Totais atingiram R\$ 4,0 bilhões no trimestre, um crescimento de 3,1% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado dos anos, as vendas cresceram 4,3% versus 2016, atingindo R\$ 13,3 bilhões. Os segmentos que melhor performaram nas vendas foram Joalherias, Serviços e Artigos para o Lar. O resultado para o segmento de Livraria e Papelaria continua desfavorável.

As vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 3,1% no trimestre, enquanto as vendas mesmas lojas (SSS) foram de 2,5%. Os alugueis mesmas áreas (SAR) cresceram 4,1% e os alugueis mesmas lojas (SSR) cresceram 4,4%.

A Receita de Aluguel dos Ativos a 100% atingiu R\$ 313,2 milhões no 4T17 (+5,0% comparado ao 4T16) e R\$ 1.006,5 milhões em 2017 (+5,8% comparado a 2016). A Receita de Estacionamento atingiu R\$ 65,4 milhões no trimestre (+3,5% comparado ao 4T16) e R\$ 235,4 milhões no ano (+6,6% comparado a 2016).

Os ativos que se destacaram positivamente no trimestre foram:

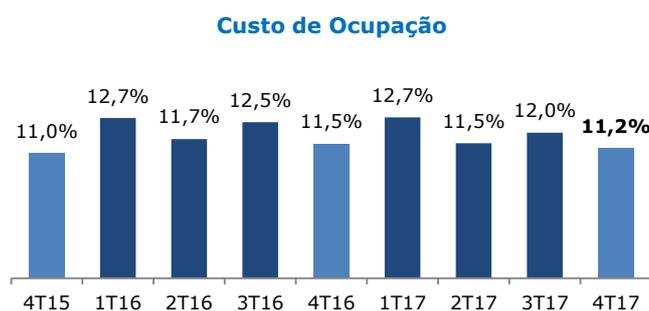
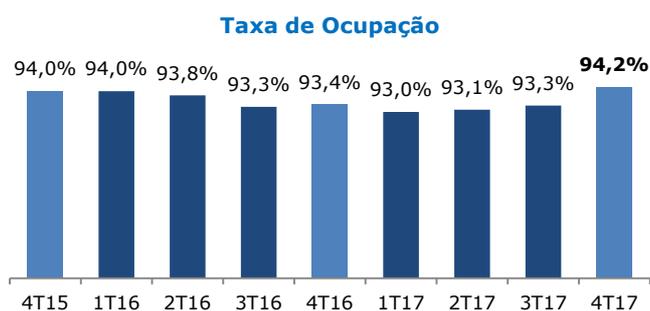
- **Iguatemi São Paulo:** crescimento de 10,3% nas Receitas de Aluguel principalmente devido ao aumento do Aluguel Mínimo, como resultado dos reajustes automáticos de aluguel e da inauguração de novas lojas ao longo do ano como a Hermes, Fendi, Valentino, expansão da Chanel, Zapalla, entre outras.
- **Pátio Higienópolis:** crescimento de 13,8% nas Receitas de Aluguel explicado em grande parte por uma maior quantidade de lojas locadas ao longo do ano, reajustes dos alugueis pela inflação e locações temporárias. Além disso, no início de 2017 trouxemos a contabilidade do *mall* para o SAP da Iguatemi, resultando na migração da contabilização de caixa para competência.
- **Market Place:** crescimento de 10,4% nas Receitas de Aluguel principalmente devido a um aumento do Aluguel Mínimo, como resultado dos reajustes automáticos de aluguel, da maturação das novas lojas resultantes do reposicionamento do mix do empreendimento realizado nos últimos anos.
- **Iguatemi Esplanada:** crescimento de 10,7% nas Receitas de Aluguel puxado pelo aumento no Aluguel Mínimo e no Overage, fruto de um reposicionamento de mix que levou à inauguração de mais de 50 novas lojas em 2017, em sua maioria exclusivas na região, como Farm, Tramontina, Adidas, AloBebe, Burger King, Casa do Pão de Queijo, Cinépolis VIP, entre outras.
- **Iguatemi Brasília:** crescimento de 16,4% nas Receitas de Aluguel puxado pelo aumento no Aluguel Mínimo, resultado de inaugurações de lojas relevantes para o mix do empreendimento ao longo de 2017 como JoMalone, Tania Bulhões, Pedrarte, entre outras.
- **I Fashion Outlet Novo Hamburgo:** crescimento de 25,8% nas Receitas de Aluguel puxado pelo aumento no aluguel, fruto do aprimoramento do mix do empreendimento que contou com a realocação de lojas existentes e novas inaugurações como a OFF Premium (Animale, Farm), UpKids, Brookfield, Cocrs, entre outras. A linha de Locações Temporárias também foi destaque no trimestre, com a realização do Feirão de Carro da Radio Alegria e contratação da feira The Glass House Fair.

Os destaques negativos foram:

- **Iguatemi Alphaville:** redução de 18,1% na Receita de Aluguel do trimestre devido principalmente a um descasamento na Receita de Aluguel Mínimo causado pela cobrança de receitas tipicamente cobradas no 4T que neste ano foram cobradas no 3T17.
- **Iguatemi São José do Rio Preto:** queda de 7,1% na Receita de Aluguel do trimestre devido ao ajuste de mix no empreendimento que ainda está em processo de maturação e de um menor Overage no período em comparação ao 4T16.
- **Iguatemi Ribeirão Preto:** queda de 4,4% na Receita de Aluguel do trimestre devido ao ajuste de mix no empreendimento que ainda está em processo de maturação.

TAXA E CUSTO DE OCUPAÇÃO

A taxa de ocupação média dos Shoppings para o trimestre foi de 94,2%, um aumento 0,9 p.p. contra o terceiro trimestre. Em relação ao custo de ocupação no 4T17, foi de 11,2%.



INADIMPLÊNCIA

No quarto trimestre, a inadimplência líquida ficou em 0,2%. Para o ano de 2017 nossa inadimplência líquida foi de 1,8%.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2017

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada (R\$ mil)	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Receita Bruta	218.292	213.043	2,5%	805.468	769.170	4,7%
Impostos e descontos	-32.589	-29.291	11,3%	-113.312	-101.023	12,2%
Receita Líquida	185.704	183.752	1,1%	692.156	668.147	3,6%
Custos e Despesas	-46.044	-41.324	11,4%	-175.077	-166.779	5,0%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	10.526	91	11467,0%	22.289	18.989	17,4%
Resultado de Equivalência Patrimonial	294	241	22,0%	1.190	939	26,7%
EBITDA	150.480	142.760	5,4%	540.558	521.296	3,7%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>81,0%</i>	<i>77,7%</i>	<i>3,3 p.p.</i>	<i>78,1%</i>	<i>78,0%</i>	<i>0,1 p.p.</i>
Depreciação e Amortização	-26.729	-26.500	0,9%	-106.332	-108.321	-1,8%
EBIT	123.751	116.260	6,4%	434.226	412.975	5,1%
<i>Margem EBIT</i>	<i>66,6%</i>	<i>63,3%</i>	<i>3,4 p.p.</i>	<i>62,7%</i>	<i>61,8%</i>	<i>0,9 p.p.</i>
Receitas (Despesas) Financeiras	-42.118	-51.179	-17,7%	-171.810	-209.767	-18,1%
IR e CSLL	-17.415	-15.309	13,8%	-43.543	-39.013	11,6%
Lucro Líquido	64.218	49.772	29,0%	218.873	164.195	33,3%
<i>Margem Líquida</i>	<i>34,6%</i>	<i>27,1%</i>	<i>7,5 p.p.</i>	<i>31,6%</i>	<i>24,6%</i>	<i>7,0 p.p.</i>
FFO	90.947	76.272	19,2%	325.205	272.516	19,3%
<i>Margem FFO</i>	<i>49,0%</i>	<i>41,5%</i>	<i>7,5 p.p.</i>	<i>47,0%</i>	<i>40,8%</i>	<i>6,2 p.p.</i>

RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da Iguatemi no quarto trimestre de 2017 foi de R\$ 218,3 milhões, crescimento de 2,5% em relação ao mesmo período de 2016. Fechamos o ano com um crescimento de 4,7%.

Receita Bruta (R\$ mil)	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Aluguel	148.315	143.912	3,1%	551.553	520.277	6,0%
Taxa de Administração	13.760	11.116	23,8%	48.166	43.949	9,6%
Estacionamento	40.968	40.002	2,4%	147.903	142.049	4,1%
Outros	15.249	18.013	-15,3%	57.846	62.895	-8,0%
Total	218.292	213.043	2,5%	805.468	769.170	4,7%

A Receita de Aluguel no 4T17, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve crescimento de 3,1% em relação ao 4T16 e com uma representação de 67,9% da Receita Bruta total.

Receita de Aluguel (R\$ mil)	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Aluguel Mínimo	122.247	118.181	3,4%	475.171	443.931	7,0%
Aluguel Percentual	10.336	11.234	-8,0%	31.481	33.320	-5,5%
Locações Temporárias	15.732	14.497	8,5%	44.901	43.027	4,4%
Total	148.315	143.912	3,1%	551.553	520.277	6,0%

Este crescimento da Receita de Aluguel em relação ao 4T16 é explicado principalmente por:

- Aluguel Mínimo: Aumento de 3,4% principalmente em função (i) da boa performance dos ativos da cidade de São Paulo e de Brasília; (ii) da maturação da expansão do Iguatemi Porto Alegre; e (iii) renovações de contratos.
- Aluguel Percentual (*Overage*): Queda de 8,0% em função do reajuste dos aluguéis mínimos acima do aumento das vendas.
- Locações Temporárias: Crescimento de 8,5% devido a uma maior quantidade de mídia e locações de espaços para o período.

A Taxa de Administração teve um aumento de 23,8% em comparação com o mesmo período no ano passado em função do crescimento das nossas Receitas de Aluguéis e pela mudança do regime de contabilização de caixa para competência em janeiro de 2017 em alguns ativos.

A Receita de Estacionamento cresceu 2,4% em relação ao 4T16, principalmente (i) pelo reajuste das tarifas nos últimos 12 meses; e (ii) pela maturação das expansões mais recentes, consequentemente trazendo maior movimento.

A linha de Outros apresentou uma variação negativa de 15,3% no trimestre e de 8,0% no ano principalmente devido ao fim do reconhecimento das luvas do JK Iguatemi.

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

As Deduções, Impostos e Contribuições somaram R\$ 32,6 milhões, um aumento de 11,3% acima do 4T16 sendo explicado pelo aumento dos descontos ao longo de 2017. Vale ressaltar que ao compararmos com o 3T17 os descontos ficaram sequencialmente estáveis como proporção da receita bruta. No ano, as Deduções, Impostos e Contribuições somaram R\$ 113,3 milhões, um aumento de 12,2% em comparação a 2016.

RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida no 4T17 foi de R\$ 185,7 milhões, crescimento de 1,1% em relação ao 4T16. No ano, a Receita Líquida atingiu R\$ 692,2 milhões, um aumento de 3,6% em relação a 2016.

CUSTOS E DESPESAS

A Companhia entregou uma linha de Custos e Despesas de R\$ 46,0 milhões no 4T17 (excluindo Depreciação e Amortização), um aumento de 11,4% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No ano, esta linha somou R\$ 175,1 milhões (+5,0% em comparação a 2016).

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2017

Custos e Despesas (R\$ mil)	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	29.641	32.936	-10,0%	121.542	120.766	0,6%
Despesas	16.403	8.388	95,6%	53.535	46.013	16,3%
Despesas Administrativas	16.359	8.109	101,7%	53.275	44.564	19,5%
Remuneração baseada em ações	0	348	-100,0%	66	1.392	-95,3%
Pré-operacional	44	-69	163,8%	194	57	240,4%
Sub Total	46.044	41.324	11,4%	175.077	166.779	5,0%
Depreciação e Amortização	26.729	26.500	0,9%	106.332	108.321	-1,8%
Total	72.773	67.824	7,3%	281.409	275.100	2,3%

Nesse trimestre observamos que os Custos de Aluguéis e Serviços tiveram uma queda de 10,0% comparado ao 4T16, em grande parte fruto da melhoria de processos e revisão de contratos relacionados à operação de Estacionamento.

No geral as Despesas tiveram um aumento de 95,6% nesse trimestre, devido ao aumento das Despesas Administrativas, que ficaram 101,7% acima do 4T16. Tal aumento é explicado pelo atingimento das metas corporativas, levando à necessidade de um maior provisionamento para fazer frente ao pagamento do PLR aos funcionários da Companhia. Importante lembrar que a base de comparação do 4T16 é mais fraca, uma vez que em 2016 nem todas as metas foram atingidas e, conseqüentemente, foi realizada uma reversão de parte do provisionamento no trimestre em questão. Se excluirmos este efeito em ambos os anos as Despesas Administrativas teriam crescido 30,4% no trimestre.

Com o vencimento do nosso plano de remuneração baseada em ações (*stock options*) emitido em 2012, não houveram despesas nessa linha.

A linha de despesa Pré-Operacional apresentou uma variação positiva de R\$113 mil em relação ao 4T16, em função do andamento de projetos em nosso *pipeline*.

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

A Companhia gerou um total de Outras Receitas (Despesas) Operacionais no valor de R\$ 10,5 milhões no 4T17 e R\$ 22,3 milhões no ano, grande parte explicada por vendas de pontos.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais (R\$ mil)	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
VG	0	0	n/a	0	0	n/a
Outros	10.526	91	11467,0%	22.289	18.989	17,4%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	10.526	91	11467,0%	22.289	18.989	17,4%

RESULTADO FINANCEIRO

O Resultado Financeiro Líquido da Iguatemi para esse trimestre foi de R\$ 42,1 milhões negativos, 17,7% abaixo do valor apresentado no 4T16. A diminuição da Receita Financeira é parte explicada pela queda do CDI e, em sua maioria, pela quitação da dívida com parte relacionada ocorrida no final do 4T16, que fez com a Companhia deixasse de ter um ativo em dólar (tal dívida impactou positivamente a Receita Financeira em 2016 por conta da variação cambial). Já a queda na

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2017

Despesa Financeira é em grande parte explicada pela redução na taxa básica de juros e pela quitação da dívida junto ao BNDES.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Receitas Financeiras	13.037	22.297	-41,5%	54.045	83.784	-35,5%
Despesas Financeiras	-55.155	-73.476	-24,9%	-225.855	-293.551	-23,1%
Resultado Financeiro Líquido	-42.118	-51.179	-17,7%	-171.810	-209.767	-18,1%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

No 4T17, as Despesas com Imposto de Renda e Contribuição Social totalizaram R\$ 17,4 milhões, aumento de 13,8% comparado ao 4T16 e resultando em uma alíquota de IR de 21,3%. Em 2017 esta linha foi 11,6% maior do que em 2016, representando uma alíquota de IR de 16,6%.

LUCRO LÍQUIDO E FFO

O Lucro Líquido no trimestre foi de R\$ 64,2 milhões, 29,0% acima do apresentado no 4T16, com Margem Líquida de 34,6%. O FFO atingiu R\$ 90,9 milhões, crescimento de 19,2% versus o mesmo período do ano anterior, com Margem FFO de 49,0%. No acumulado do ano, o Lucro Líquido e o FFO cresceram 33,3% e 19,3%, respectivamente, em relação a 2016.

EBITDA

O EBITDA atingiu R\$ 150,5 milhões no 4T17, um crescimento de 5,4% versus o 4T16, e R\$ 540,6 milhões em 2017, 3,7% acima de 2016. A Margem EBITDA ficou em 81,0% no trimestre e 78,1% no ano, ultrapassando o topo do nosso *guidance*.

EBITDA (R\$ mil)	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Lucro Líquido	64.218	49.772	29,0%	218.873	164.195	33,3%
(+) IR / CS	17.415	15.309	13,8%	43.543	39.013	11,6%
(+) Depreciação e Amortização	26.729	26.500	0,9%	106.332	108.321	-1,8%
(+) Despesas Financeiras	55.155	73.476	-24,9%	225.855	293.551	-23,1%
(-) Receitas Financeiras	-13.037	-22.297	-41,5%	-54.045	-83.784	-35,5%
EBITDA	150.480	142.760	5,4%	540.558	521.296	3,7%
Receita Líquida	185.704	183.752	1,1%	692.156	668.147	3,6%
Margem EBITDA	81,0%	77,7%	3,3 p.p.	78,1%	78,0%	0,1 p.p.

ENDIVIDAMENTO

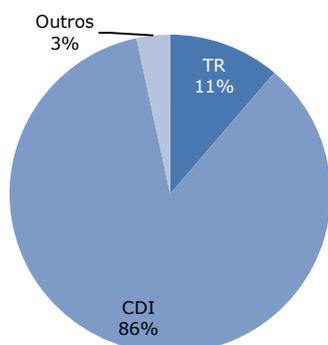
A Iguatemi encerrou o quarto trimestre de 2017 com uma **Dívida Total de R\$ 2.092,4 milhões**, cujo prazo médio encontra-se em 4,8 anos, com custo médio de 103,2% do CDI, índice ao qual 85,4% da nossa dívida encontra-se indexada. Já a **posição de Caixa ficou em R\$ 489,4 milhões**, remunerada a uma taxa média de 102,4% do CDI em 2017.

A **Dívida Líquida caiu 4,3% versus o 3T17 para R\$ 1.603,0 milhões**, levando a um múltiplo **Dívida Líquida/EBITDA de 2,96x** no fim de 4T17, abaixo dos níveis apresentados no final do 4T16 (3,23x).

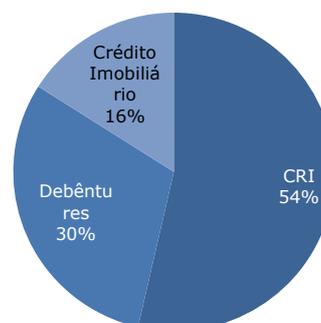
DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2017

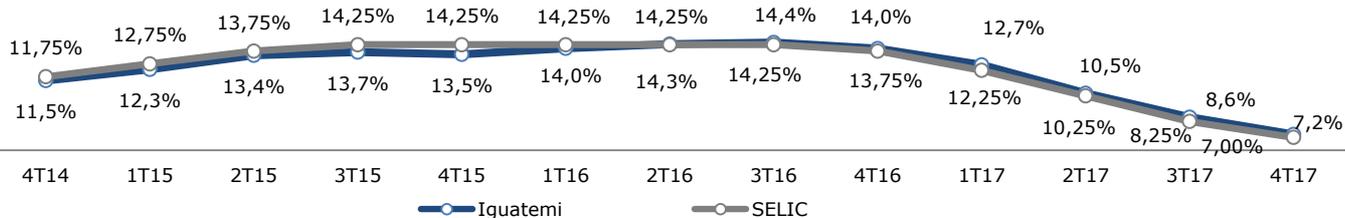
Perfil da Dívida por Indexador



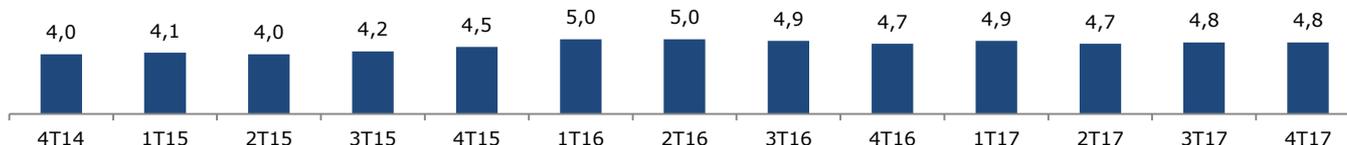
Perfil da Dívida por Modalidade



Custo da Dívida



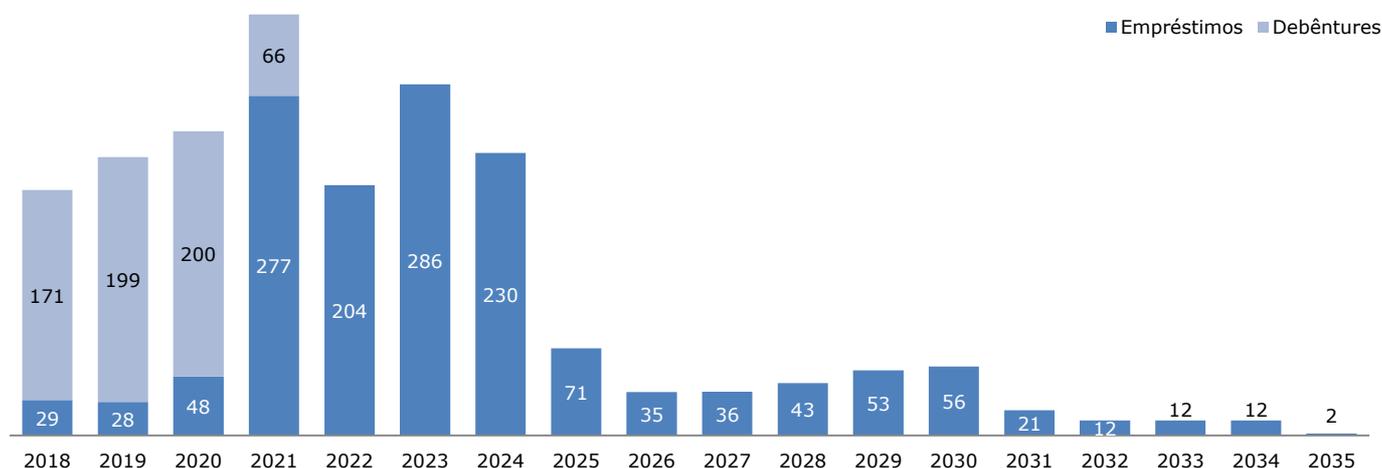
Prazo da Dívida (anos)



Dados Consolidados (R\$ mil)	31/12/2017	30/09/2017	Var. %
Dívida Total	2.092.436	2.236.058	-6,4%
Disponibilidades	489.416	560.649	-12,7%
Dívida Líquida	1.603.020	1.675.409	-4,3%
EBITDA (LTM)	540.559	532.839	1,4%
Dívida Líquida/EBITDA	2,96x	3,14x	-
Custo da Dívida (% CDI)	103,2%	103,9%	-0,7 p.p.
Prazo da Dívida (anos)	4,8	4,8	-

Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	31/12/2017	%	30/09/2017	%
TJLP	-	-	95.921	4,3%
TR	235.251	11,2%	285.052	12,7%
CDI	1.786.644	85,4%	1.759.272	78,7%
Outros	70.541	3,4%	95.813	4,3%
Curto Prazo	198.900	9,5%	242.478	10,8%
Longo Prazo	1.893.536	90,5%	1.993.579	89,2%

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA (R\$ MM)



FLUXO DE CAIXA

O Caixa Ajustado da Iguatemi (considerando o saldo do Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras) reduziu R\$ 71,2 milhões em comparação ao trimestre anterior (3T17), finalizando o 4T17 em R\$ 489,4 milhões. Dentre as principais variações destacamos:

- Caixa Líquido gerado pelas atividades operacionais ⁽¹⁾ de R\$ 152,3 milhões;
- Caixa das atividades de investimentos ⁽²⁾ de R\$ 28,0 milhões negativos;
- Caixa das atividades de financiamento ⁽³⁾ R\$ 195,5 milhões negativos.

Fluxo de Caixa Contábil Ajustado (R\$ milhões)



(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 10,8 milhões negativos referentes ao pagamento de juros.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 82,6 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2017

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Em dezembro de 2017, atualizamos o valor justo das nossas propriedades em operação e propriedades em desenvolvimento. Em 31/12/2017, esse valor foi de R\$ 10,5 bilhões (participação IGTA), 16,7% acima do valor de 2016.

	2009	2010	2011	2012 ⁽²⁾	2013	2014	2015	2016	2017 ⁽¹⁾
Valor 100% shopping (R\$ MM)	5.849	7.340	8.678	10.531	11.401	12.613	14.955	16.406	19.328
Participação Iguatemi (R\$ MM)	3.288	4.181	5.258	6.118	6.862	7.647	8.287	9.027	10.534
ABL total (mil m ²)	628	672	704	704	768	773	746	746	746
ABL própria (mil m ²)	376	420	451	434	470	484	454	455	455
Quantidade de Ações (mil)	79.255	79.255	79.255	158.510	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612
Preço da Ação Final do Ano (R\$)	32,44	40,32	34,32	25,5	22,32	27,25	18,91	26,67	39,93
NAV por Ação (R\$)	41,49	52,75	66,34	38,60	38,85	43,30	46,92	51,11	59,65

Data base: 31/12/2017.

(1) Inclui apenas shoppings em operação e expansões inauguradas até 4T17. Não inclui *greenfields*/expansões a serem inaugurados a partir de 4T17.

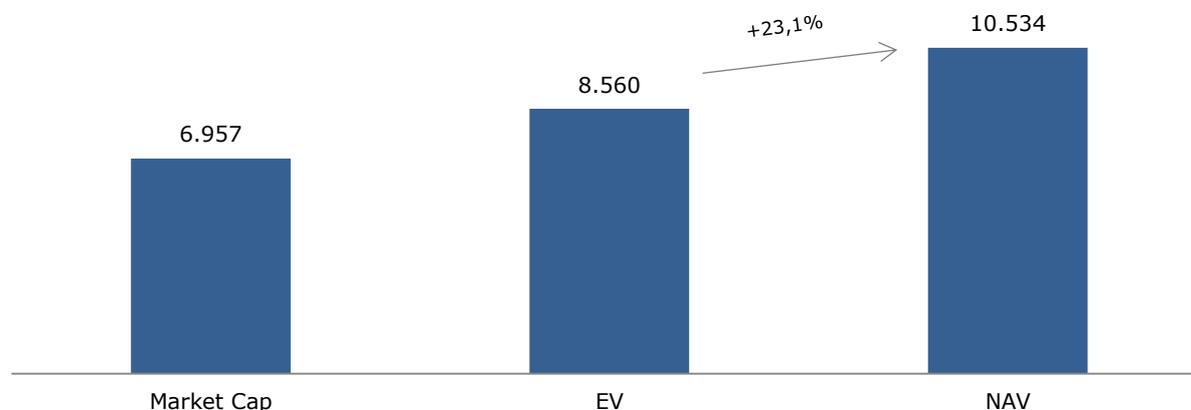
(2) Em 2012 realizamos um desdobramento de ações

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

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

- (i) Taxa de desconto real de 7,3% a 9,9% a.a.;
- (ii) Taxa de crescimento real na perpetuidade de 2,0% a.a.;
- (iii) Exclusão dos projetos *greenfield* (I Fashion Outlets).

(R\$ milhões)



Data base do Market Cap. e EV: 31/12/2017.

INVESTIMENTOS

Investimentos (R\$ milhões)	2016	1T17	2T17	3T17	4T17	2017
Aquisições	-	-	-	-	-	-
Outros investimentos ⁽¹⁾	161,2	40,8	8,8	19,9	28,6	98,1
Total	161,2	40,8	8,8	19,9	28,6	98,1

(1) Base competência. Inclui investimentos em manutenção, reinvestimento, projetos e capitalizações.

Os investimentos do trimestre são referentes à manutenção / reinvestimento dos Shoppings do portfólio, bem como investimentos relacionados aos projetos de Premium Outlets já anunciados, obras menores em Shoppings em operação e capitalizações. Encerramos o quarto trimestre com um total de R\$ 98,1 milhões investidos no ano, em linha com o *guidance* fornecido no início de 2017 de R\$ 80 a 130 milhões.

PROJETOS EM ANDAMENTO – GREENFIELDS

Os dados abaixo são referentes a 100% do empreendimento.

	<i>Greenfields</i>	
	I Fashion Outlet Santa Catarina	I Fashion Outlet Nova Lima
Abertura Prevista	4T18	2019
ABL Total (m ²)	30.000	30.300
% Iguatemi	54%	54%

POTENCIAL CONSTRUTIVO

No médio / longo prazo, a Iguatemi deve continuar crescendo de maneira robusta. Nosso **potencial construtivo de aproximadamente 1,0 milhão m²** (214 mil m² de ABL e 726 mil m² de área privativa/imobiliária) demonstra o potencial de crescimento futuro a ser capturado pela Iguatemi (adicional às novas oportunidades de *greenfields* e outlets que devem ser anunciadas ao longo dos próximos anos).

Empreendimento	Shopping (ABL m²)	Imobiliário (AP m²)	% Iguatemi
Iguatemi São Paulo	5.000	-	58,5%
Iguatemi Campinas - Terreno Anexo ⁽²⁾	-	502.171	33,0%
Iguatemi Campinas - Boulevard	-	19.638	77,0%
Iguatemi Porto Alegre	3.000	32.000	36,0%
Iguatemi Porto Alegre - Terreno Anexo ⁽¹⁾	22.000	29.022	24,0%
Iguatemi Esplanada	28.500	27.060	46,0%
Praia de Belas	5.000	-	37,8%
Galleria	22.429	44.300	100,0%
Market Place	600	-	100,0%
Iguatemi São Carlos	20.000	15.000	50,0%
Iguatemi Brasília	10.000	-	64,0%
Iguatemi Alphaville	12.600	-	78,0%
Iguatemi Ribeirão Preto	20.500	35.000	88,0%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	12.500	6.500	41,0%
Iguatemi Rio Preto	21.500	-	88,0%
Subtotal Shoppings em Operação	183.629	710.691	46,1%
I Fashion Outlet Santa Catarina ⁽¹⁾	15.034	8.000	54,0%
I Fashion Outlet Nova Lima ⁽¹⁾	15.000	8.000	54,0%
Subtotal de Shoppings em Desenvolvimento	30.034	16.000	54,0%
Total	213.663	726.691	46,5%

(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.

ESTRATÉGIA E GUIDANCE

A Iguatemi segue confiante à sua estratégia de ter os melhores ativos nas melhores localizações, focando suas operações nas regiões Sul, Sudeste e Brasília, áreas de maior poder aquisitivo e potencial de consumo per capita do país, e nas classes A e B, público menos suscetível às crises e mais exigentes em termos de qualidade dos produtos e serviços oferecidos.

Desde 2009, a Companhia atinge ou supera o *guidance* de resultados e de crescimento divulgado ao mercado. Em 2017, apesar de um cenário macroeconômico ainda em recuperação, entregamos um **crescimento de Receita Líquida de 3,6%, dentro do nosso *guidance* de 2% e 7%**, e uma **margem EBITDA de 78,1%, acima do topo do *guidance* de 77%**. Nosso **investimento de R\$ 98,1 milhões** em 2017 também ficou dentro dos limites estipulados pelo *guidance*.

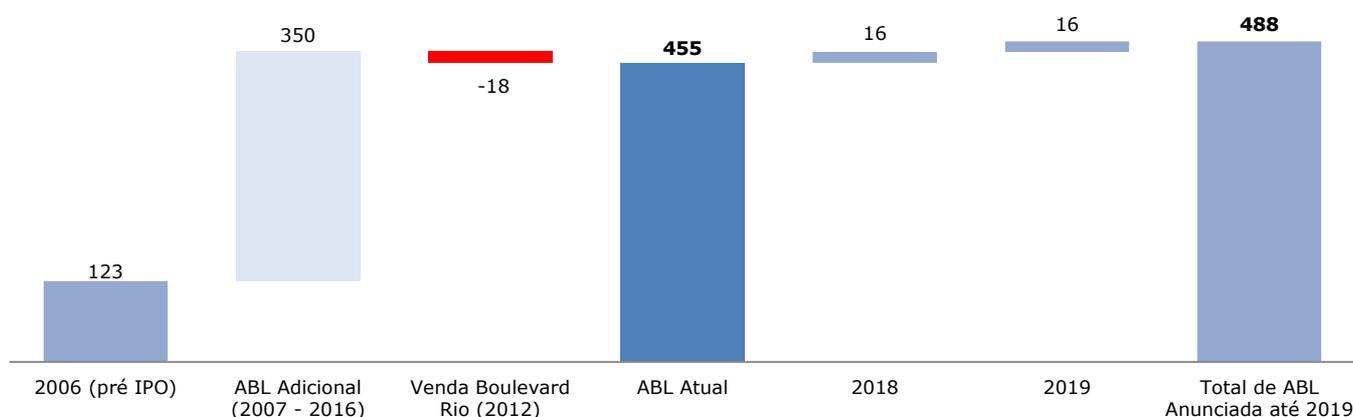
Para 2018 estimamos um **crescimento da Receita Líquida entre 2% e 7%**, uma **margem EBITDA entre 75% e 79%** e uma necessidade de **investimento no montante entre R\$ 170 a 220 milhões**.

	Guidance 2017	2017	Guidance 2018
Crescimento da Receita Líquida	2 – 7%	3,6%	2 – 7%
Margem EBITDA	73 – 77%	78,1%	75 – 79%
Investimento (R\$ milhões) ⁽¹⁾	80 – 130	98,1	170 – 220

(1) Base competência. Inclui investimentos em manutenção, reinvestimento, projetos e capitalizações.

Crescimento da ABL da empresa: Desde o IPO da Companhia, realizado no início de 2007, a Iguatemi mais que triplicou o seu tamanho. Hoje, temos 455 mil m² de ABL própria. Com os dois projetos de *Greenfields* (I Fashion Outlets) anunciados, atingiremos aproximadamente 488 mil m² de ABL própria em 2019.

ABL Própria (mil m²)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

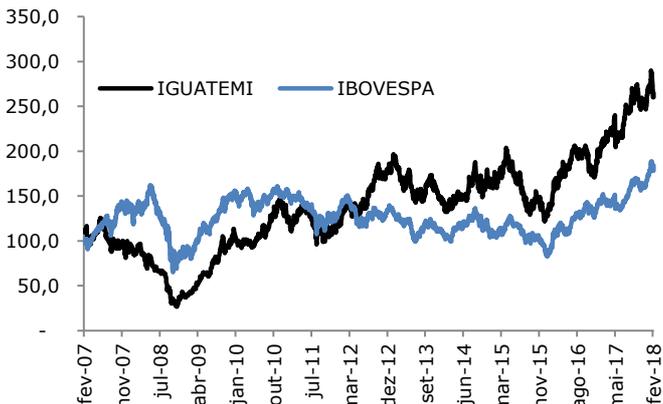
4º TRIMESTRE DE 2017

MERCADO DE CAPITAIS

A Iguatemi está listada no Novo Mercado da B3, com o ticker IGTA3, e é uma das empresas dos índices Ibovespa e IBx-100. Nossos principais acionistas e o *free float* da Companhia, com base em 31/12/2017, estão descritos no quadro a seguir:

Composição Acionária	Nº de ações	% do Total
Jereissati Participações	89.642.770	50,76%
Tesouraria	96.085	0,05%
Outros	86.872.723	49,19%
Total	176.611.578	100,00%

A ação da Iguatemi fechou 2017 cotada a R\$ 39,39. Atualmente, 10 analistas de mercado tem cobertura ativa na Iguatemi.

IGTA ⁽¹⁾		Iguatemi x Ibovespa (Fev./2007 – Atual)
Preço Final (31/12/2017)	R\$ 39,39	
Maior Preço do 4T17	R\$ 41,21	
Menor Preço do 4T17	R\$ 36,93	
Valorização no 4T17	0,33%	
Valorização em 2017	47,69%	
Número de ações	176.611.578	
Market Cap (31/12/2017)	R\$ 6.956.730.05	
Média diária de Liquidez no 4T17	R\$ 35.903.026	

(1) Fonte: Bloomberg, data base: 31/12/2017.

RECURSOS HUMANOS

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2017 a Iguatemi tinha **314 funcionários**.

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. Cada processo parte de uma de visão, para depois ganhar objetivos, metas e planos de ação.

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.

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) é uma das maiores empresas *full service* no setor de shopping centers do Brasil. Suas atividades englobam a concepção, o planejamento, o desenvolvimento e a administração de shopping centers regionais, outlets e complexos imobiliários de uso misto com torres comerciais. A Iguatemi detém participação em 16 shopping centers, 1 *premium outlet* e 4 torres comerciais, que juntos totalizam 746 mil m² de ABL total, sendo a sua ABL própria correspondente a 455 mil m². A Companhia participa da administração de 15 dos seus 16 shoppings centers, do seu *premium outlet* e das suas torres comerciais.

Adicionalmente, a Iguatemi possui dois *greenfields* de Premium Outlets em desenvolvimento. As ações da Iguatemi estão listadas no Novo Mercado da Bovespa.

Time de RI:

Cristina Betts
CFO

Roberta Noronha
Diretora de RI e Planejamento
Integrado

Carina Carreira
Coordenadora de RI
Arnon Shirazi
Analista de RI

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2017

APÊNDICE

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

1. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DOS EXERCÍCIOS DO QUARTO TRIMESTRE DE 2017

1.1. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado Contábil

DRE Contábil	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Receita Bruta	218.292	213.043	2,5%	805.468	769.170	4,7%
Deduções, impostos e contribuições	-32.589	-29.291	11,3%	-113.312	-101.023	12,2%
Receita Líquida	185.704	183.752	1,1%	692.156	668.147	3,6%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-52.499	-54.335	-3,4%	-212.105	-208.114	1,9%
Resultado Bruto	133.205	129.417	2,9%	480.051	460.033	4,4%
Despesas/Receitas Operacionais	-9.454	-13.157	-28,1%	-45.825	-47.058	-2,6%
Despesas Gerais e Administrativas	-20.274	-13.489	50,3%	-69.304	-66.986	3,5%
Outras Receitas Operacionais	10.933	8.461	29,2%	30.884	33.206	-7,0%
Outras Despesas Operacionais	-407	-8.370	-95,1%	-8.595	-14.217	-39,5%
Equivalência Patrimonial	294	241	22,0%	1.190	939	26,7%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	123.751	116.260	6,4%	434.226	412.975	5,1%
Resultado Financeiro	-42.118	-51.179	-17,7%	-171.810	-209.767	-18,1%
Receitas Financeiras	13.037	22.297	-41,5%	54.045	83.784	-35,5%
Despesas Financeiras	-55.155	-73.476	-24,9%	-225.855	-293.551	-23,1%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	81.633	65.081	25,4%	262.416	203.208	29,1%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-17.415	-15.309	13,8%	-43.543	-39.013	11,6%
Corrente	-12.266	-13.284	-7,7%	-47.909	-52.328	-8,4%
Diferido	-5.149	-2.025	154,3%	4.366	13.315	-67,2%
Lucro/Prejuízo do Período	64.218	49.772	29,0%	218.873	164.195	33,3%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	62.932	48.898	28,7%	215.726	161.583	33,5%
Atribuído a Sócios Não Controladores	1.286	874	47,1%	3.147	2.612	20,5%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2017

1.2. Balanço Patrimonial Consolidado Contábil

ATIVO (R\$ mil)	31/12/2017	30/09/2017	Var.
Ativo Circulante	665.818	742.693	-10,4%
Disponibilidades	458.920	524.713	-12,5%
Contas a Receber	151.991	143.587	5,9%
Tributos a Recuperar	37.707	41.621	-9,4%
Despesas Antecipadas	7.061	10.241	-31,1%
Outros Ativos Circulantes	10.139	22.531	-55,0%
Ativo Não Circulante	4.396.984	4.530.111	-2,9%
Ativo Realizável a Longo Prazo	186.418	363.508	-48,7%
Aplicações Financeiras	30.496	35.936	-15,1%
Contas a Receber	77.699	78.922	-1,5%
Tributos Diferidos	0	132.991	-100,0%
Créditos com Partes Relacionadas	75.099	99.166	-24,3%
Outros Ativos Não Circulantes	3.124	16.493	-81,1%
Investimentos	4.090.096	4.046.626	1,1%
Participações Societárias	20.597	19.102	7,8%
Propriedades para Investimento	4.069.499	4.027.524	1,0%
Imobilizado	21.391	21.490	-0,5%
Intangível	99.079	98.487	0,6%
Ativo Total	5.062.802	5.272.804	-4,0%

PASSIVO (R\$ mil)	31/12/2017	30/09/2017	Var.
Passivo Circulante	321.527	345.538	-6,9%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	22.302	22.532	-1,0%
Fornecedores	21.966	11.403	92,6%
Obrigações Fiscais	22.320	58.700	-62,0%
Empréstimos e Financiamentos	29.072	84.460	-65,6%
Debêntures	169.828	158.018	7,5%
Outras Obrigações	56.039	10.425	437,5%
Passivo Não Circulante	1.934.640	2.129.342	-9,1%
Empréstimos e Financiamentos	1.426.821	1.527.626	-6,6%
Debêntures	466.715	465.953	0,2%
Passivos com Partes Relacionadas	0	0	0,0%
Outros	1.678	1.395	20,3%
Tributos Diferidos	11.616	103.852	-88,8%
Provisões	13.829	14.053	-1,6%
Lucros e Receitas a Apropriar	13.981	16.463	-15,1%
Patrimônio Líquido	2.806.635	2.797.924	0,3%
Capital Social Realizado	1.231.313	1.231.313	0,0%
Reservas de Capital	452.713	457.438	-1,0%
Reservas de Lucros	1.114.104	949.614	17,3%
Lucros / Prejuízos Acumulados	0	152.794	0,0%
Participação dos Acionistas Não Controladores	8.505	6.765	25,7%
Passivo Total	5.062.802	5.272.804	-4,0%

1.3. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil

Consolidado (Contábil)	31/12/2017	30/09/2017
Caixa Líquido Atividades Operacionais	141.495	-6.088
Caixa Gerado nas Operações	144.964	81.851
Lucro Líquido do Exercício	64.218	53.061
Depreciação e Amortização	26.729	26.743
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	1	334
Resultado de Equivalência Patrimonial	-294	-298
Variações Monetárias, Líquidas	46.435	-4.893
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	0	0
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.149	60
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	0	0
Provisão para Programa de Bonificação	4.638	7.284
Provisão para créditos de liq. duvidosa	-589	2.023
Receitas Diferidas	-3.017	-3.087
Amortização dos Custos de Captação	1.711	1.525
Participação dos Acionistas Não Controladores	-1.286	-645
Provisão para desvalorização de Estoque	1.269	-256
Variações nos Ativos e Passivos	18.296	4.468
Outros	-21.765	-92.407
Caixa Líquido Atividades de Investimento	54.583	-217.664
Aplicações Financeiras	82.608	-198.480
Outros	-28.025	-19.184
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-184.703	226.621
Amortização de Financiamentos	-177.410	23.604
Dividendos Pagos	0	-60.001
Captação de Empréstimos	0	279.635
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	-7.293	-16.617
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	11.375	2.869
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	39.444	36.575
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	50.819	39.444

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2017

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

Consolidado (Contábil)	31/12/2017	30/09/2017
Caixa Líquido Atividades Operacionais	152.340	76.413
Caixa Gerado nas Operações	144.964	81.851
Lucro Líquido do Exercício	64.218	53.061
Depreciação e Amortização	26.729	26.743
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	1	334
Resultado de Equivalência Patrimonial	-294	-298
Variações Monetárias, Líquidas	46.435	-4.893
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	0	0
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.149	60
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	0	0
Provisão para Programa de Bonificação	4.638	7.284
Provisão para créditos de liq. duvidosa	-589	2.023
Receitas Diferidas	-3.017	-3.087
Amortização dos Custos de Captação	1.711	1.525
Participação dos Acionistas Não Controladores	-1.286	-645
Provisão para desvalorização de Estoque	1.269	-256
Variações nos Ativos e Passivos	18.296	4.468
Outros	-10.920	-9.906
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-28.025	-19.184
Aplicações Financeiras	0	0
Aquisições de Ativo Não Circulante	-28.564	-19.893
Outros	539	709
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-195.548	144.120
Amortização de Financiamentos	-177.410	23.604
Dividendos Pagos	0	-60.001
Captação de Empréstimos	0	279.635
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	-7.293	-16.617
Pagamento de Juros	-10.845	-82.501
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-71.233	201.349
Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	560.649	359.300
Saldo Final de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	489.416	560.649

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.*