



2018: Vendas crescem 3,2% e EBITDA atinge R\$558,5 milhões Décimo ano seguido de *guidance* atingido

São Paulo, 26 de fevereiro de 2019 – A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (IGUATEMI) [B3: IGTA3], uma das maiores empresas *full service* no setor de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do quarto trimestre de 2018 (4T18). 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 4T18

Teleconferência em Português

27 de fevereiro de 2019
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

27 de fevereiro de 2019
11h00 horário de Brasília
09h00 US EST
Tel.: +1 (646) 843 6054
Senha: Iguatemi

Replay: +55 (11) 2188-0155
Senha: Iguatemi
Disponível por 7 dias

Equipe de RI:

Cristina Betts, CFO
Roberta Noronha, DRI
Carina Carreira, RI
Thais Lima, RI

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

DESTAQUES DO 4T18 e 2018

- As **Vendas Totais** atingiram **R\$ 13,7 bilhões em 2018**, 3,2% acima em relação ao ano anterior, e acumularam **R\$ 4,2 bilhões no 4T18**, **5,0% acima do 4T17**
- As **vendas mesmas áreas (SAS)** cresceram **3,2%** e **vendas mesmas lojas (SSS)** aumentaram **1,5% no ano**. No trimestre, **SSS** foi de **3,4%** e **SAS** foi de **5,0%**
- Os **aluguéis mesmas áreas (SAR)** cresceram **4,4%** e os **aluguéis mesmas lojas (SSR)** aumentaram **2,7% em 2018**. No 4T18, **SSR** foi de **4,3%** e **SAR** foi de **4,7%**
- A **Receita Líquida** atingiu **R\$ 721,5 milhões** em 2018, crescimento de 4,2% com relação a 2017 e dentro do *guidance* para o ano, e **R\$ 200,5 milhões** no 4T18, 8,0% acima do 4T17
- O **EBITDA** atingiu **R\$ 558,5 milhões** no ano e R\$ 159,0 milhões no 4T18, um aumento de 3,3% e 5,7% respectivamente. A **margem EBITDA** atingiu **77,4% em 2018 dentro do *guidance*** e 79,3% no 4T18
- O **Lucro Líquido** atingiu **R\$260,3 milhões no ano** e **R\$76,0 milhões** no 4T18, crescimento de 17,6% e 14,1% respectivamente
- O **FFO** atingiu **R\$ 370,0 milhões em 2018**, **12,9% acima de 2017** e **R\$103,9 milhões** no trimestre, 17,4% acima do mesmo período do ano anterior
- A **alavancagem** encerrou o ano em **2,69x Dívida Líquida/EBITDA** (queda de 0,3 versus 2017)
- **Inauguração do I Fashion Outlet Santa Catarina** em dezembro de 2018
- **Fitch Raitings afirma rating 'AAA (bra)' da Iguatemi**
- Lançamento do **novo site de RI**, com melhores funcionalidades.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2018 foi desafiador e atípico. Apesar de uma economia ainda fragilizada e de um evento inesperado que abalou a confiança do consumidor - a greve dos caminhoneiros no 2T18, após as eleições observamos uma tímida recuperação do consumo. No ano, os esforços da Iguatemi continuaram no: (i) **fortalecimento da nossa estrutura de capital**; (ii) início **da retirada de descontos** dos lojistas concedido ao longo da crise, (iii) **reforço de nossos relacionamentos com os varejistas**; e (iv) **melhoria constante da experiência do consumidor**.

Com a melhora, ainda que gradual na ocupação de nossos malls e com início do processo de retirada de descontos concedidos aos lojistas, atingimos uma de **Receita Líquida de R\$ 721,5 em 2018, 4,2%** acima de 2017. A **margem EBITDA foi de 77,4%** dentro do *guidance* fornecido no início de 2018 e o **EBITDA de R\$ 558,5 milhões**.

	12M18	Guidance 2018
Crescimento da Receita Líquida	4,2%	2 – 7%
Margem EBITDA	77,4%	75 – 79%
Investimento (R\$ milhões) ⁽¹⁾	170,7	170 - 220

(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* e fomos consistentes no atingimento destes resultados, ano após ano. **A entrega de mais um guidance**, especialmente em um ano com um cenário macroeconômico desafiador, **reforça nosso foco em resultados e demonstra a capacidade de planejamento e execução da Iguatemi**.

DESTAQUES DO 4T18 E 2018

A Iguatemi encerrou o trimestre com resultados positivos. Apresentamos um **crescimento de vendas em nosso portfólio de 5,0%** no trimestre em comparação ao 4T17, **para R\$ 4,2 bilhões**, e encerraram o ano em **R\$13,7 bilhões**, 3,2% acima de 2017, com destaque para ativos que tiveram uma recente revitalização do mix de lojas como é o caso do JK Iguatemi e do Iguatemi São Paulo, e no interior o Iguatemi Rio Preto e também de ativos que tiveram operações relevantes inauguradas nos últimos meses, como é o caso do Ribeirão Preto e do Praia de Belas.

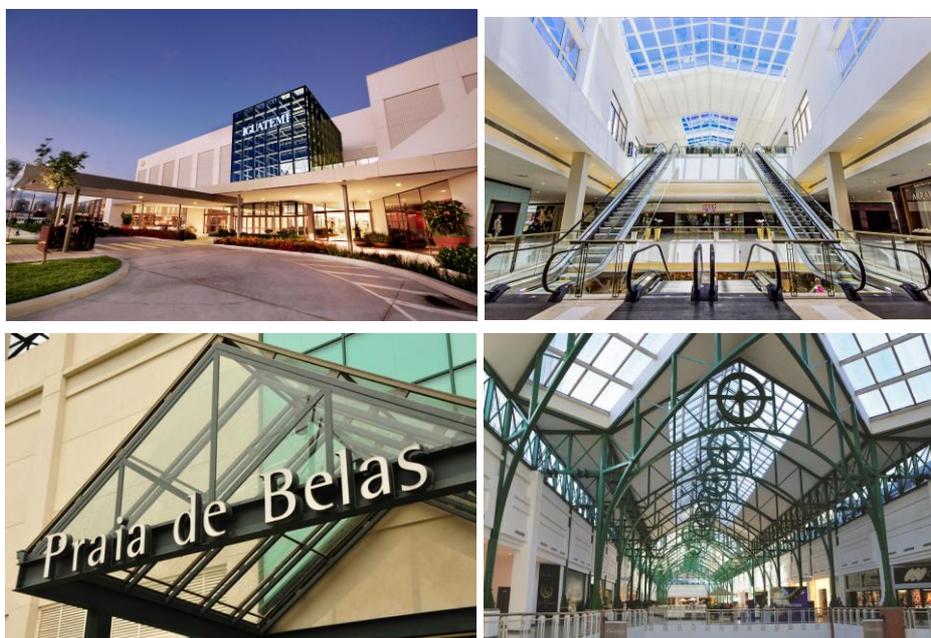
As **vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 5,0%** e o desempenho das **vendas mesmas lojas (SSS) foi de 3,4%** no 4T18, quando percebemos uma aceleração nas vendas após as eleições. Os **aluguéis mesmas áreas (SAR) e os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 4,7% e 4,3%, respectivamente**, favorecidos pelo processo de redução de descontos iniciado no 1T18 e pela inflação (IGPM) acumulada 12 meses de 10,81% em outubro, 9,69% em novembro e 7,55% em dezembro. Importante ressaltar que tanto nos indicadores de vendas como nos de aluguel, a diferença dos números mesmas-áreas para os números mesmas-lojas deve-se principalmente à atualização do mix realizada nos últimos anos e ao preenchimento de áreas vagas.

Com relação ao desempenho dos **Shoppings a 100%**, tivemos um **crescimento de 2,4% na Receita de Aluguel do trimestre** (Aluguel Mínimo + *Overage* + Locação Temporária), atingindo R\$ 320,7 milhões (+3,4% em relação a 2017 para R\$ 1.040,5). A **Receita de Estacionamento cresceu 6,5% no 4T18**, totalizando R\$ 69,6 milhões (+3,9% em relação a 2017 para R\$ 244,5). Esse resultado é reflexo principalmente (i) da maturação dos projetos inaugurados nos últimos anos;

(ii) do adensamento do entorno imediato dos nossos Shoppings; (iii) da atualização no mix de diversos de nossos empreendimentos e preenchimento de áreas vagas, e (iv) do aumento na tarifa do estacionamento em alguns de nossos Shoppings.

Eventos relevantes de 2018:

No mês de novembro **comemoramos os cinco anos de existência de duas expansões de nossos empreendimentos: o Iguatemi Esplanada e o Shopping Praia de Belas.** Em ambos os casos, as expansões renovaram a arquitetura dos shoppings levando marcas inéditas às regiões e fortalecendo o posicionamento diferenciado da Iguatemi.



Em **12 de dezembro de 2018**, a Iguatemi inaugurou o **I Fashion Outlet Santa Catarina**, empreendimento com 20,0 mil m² de ABL, com um ambiente pensado para proporcionar grandes experiências aos clientes. O I Fashion Outlet conta com duas atrações inéditas no estado: uma roda gigante com 22 metros de altura e uma piscina de ondas, que permite que os clientes pratiquem surfe indoor. Além do foco em entretenimento, o outlet possui inúmeras marcas inéditas (Vilebrequin, Track&Field, Lacoste, entre outras), um mix completo e uma arquitetura inovadora e com alto potencial de expansão.





Também em **dezembro de 2018**, anunciamos o projeto de uma torre comercial no Galleria Shopping em Campinas, tal empreendimento será detalhado mais a frente (Projetos em Andamento).

Assim, atualmente possuímos **um ativo e quatro expansões em processo de maturação** (período de 5 anos após o lançamento): o Iguatemi Rio Preto (2014) e as expansões do Iguatemi São Carlos (2014), do Iguatemi Campinas (2015), do Iguatemi São Paulo (2015) e do Iguatemi Porto Alegre (2016). Tais áreas representam 15,1% da ABL total do nosso portfólio e estamos confiantes em seu potencial de crescimento no médio e longo prazos.

A **atualização do mix e o preenchimento de áreas vagas com varejistas mais qualificados** seguem desempenhando papel importante na estratégia da Companhia. Durante o 4T18 foram inauguradas 119 novas lojas em nossos empreendimentos, sendo várias delas, abertas no I Fashion Outlet Santa Catarina, com destaque para a Sumirê no Iguatemi Ribeirão Preto, Guess no I Fashion Outlet Novo Hamburgo, Madero Stakehouse no Praia de Belas e Mundo Verde no Iguatemi Alphaville.

Em linha com nossa missão de *“criar experiências únicas e memoráveis de consumo e lazer”* e observando a tendência global anunciamos o futuro lançamento, no primeiro semestre desse ano, do **Iguatemi 365**, esse projeto também está detalhado mais a frente (Projetos em Andamento).

Como consequência das iniciativas mencionadas acima, a Companhia atingiu uma Receita Bruta de R\$ 230,5 milhões no 4T18 (+5,6% versus 4T17), o que, somado à continuidade do processo de redução dos descontos concedidos nos últimos anos, levaram a uma **Receita Líquida de R\$ 200,5 milhões no trimestre** (+8,0% versus 4T17).

Apesar do crescimento da linha de despesas administrativas, principalmente devido à retomada dos investimentos em pessoal no intuito de preparar a Companhia para um novo ciclo de crescimento, o **EBITDA atingiu R\$ 159,0 milhões no 4T18**, 5,7% acima do 4T17, com **Margem EBITDA de 79,3%**.

A **Dívida Total da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 2,18 bilhões**, 1,2% acima do 3T18. A Disponibilidade de Caixa está em R\$ 683,3 milhões, principalmente devido a emissão de CRI no valor de R\$ 254 milhões no 2T18 e a emissão de Debêntures no valor de R\$ 100,0 milhões no 3T18, levando a uma **Dívida Líquida de R\$ 1,50 bilhão** e um múltiplo **Dívida Líquida/EBITDA de 2,69x**, 0,15 abaixo do 3T18.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2018

Guidance 2019:

Conforme anunciado no dia 04 de fevereiro de 2019 e em linha com nossas expectativas para o ano, estimamos um crescimento de Receita Líquida entre 5% e 10%, uma margem EBITDA entre 75% e 79% e uma necessidade de investimentos no montante entre R\$150 a 200 milhões.

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

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

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

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2018

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	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Receita Bruta (R\$ mil)	230.522	218.292	5,6%	826.143	805.468	2,6%
Receita Líquida (R\$ mil)	200.492	185.704	8,0%	721.526	692.156	4,2%
EBITDA (R\$ mil)	159.038	150.480	5,7%	558.524	540.558	3,3%
Margem EBITDA	79,3%	81,0%	-1,7 p.p.	77,4%	78,1%	-0,7 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	76.077	66.648	14,1%	260.326	221.303	17,6%
Margem Líquida	37,9%	34,6%	3,3 p.p.	36,1%	32,0%	4,1 p.p.
FFO (R\$ mil)	103.907	88.517	17,4%	369.967	327.635	12,9%
Margem FFO	51,8%	47,7%	4,2 p.p.	51,3%	47,3%	3,9 p.p.

Indicadores de Desempenho	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %
ABL Total (m ²) ⁽²⁾	757.355	746.027	1,5%	757.355	746.027	1,5%
ABL Própria (m ²) ⁽²⁾	458.567	454.625	0,9%	458.567	454.625	0,9%
ABL Própria Média (m ²) ⁽²⁾	451.397	454.625	-0,7%	448.700	454.612	-1,3%
ABL Total Shopping (m ²) ⁽²⁾	718.484	701.786	2,4%	718.484	701.786	2,4%
ABL Própria Shopping (m ²) ⁽²⁾	426.273	419.084	1,7%	426.273	419.084	1,7%
Total Shoppings ⁽¹⁾	18	17	5,9%	18	17	5,9%
Vendas Totais (R\$ mil)	4.219.624	4.018.835	5,0%	13.690.536	13.272.439	3,2%
Vendas mesmas lojas (SSS)	3,4%	2,5%	0,9 p.p.	1,5%	3,5%	-2,0 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	5,0%	3,1%	1,9 p.p.	3,2%	4,9%	-1,7 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	4,3%	4,4%	-0,1 p.p.	2,7%	5,8%	-3,1 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	4,7%	4,1%	0,6 p.p.	4,4%	5,9%	-1,5 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,4%	11,2%	0,2 p.p.	12,0%	12,1%	-0,1 p.p.
Taxa de Ocupação ⁽³⁾	94,6%	94,2%	0,4 p.p.	94,6%	93,6%	1,0 p.p.
Inadimplência líquida	1,3%	0,2%	1,1 p.p.	2,0%	1,8%	0,2 p.p.

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

(2) Variação na ABL se deve ao projeto de padronização da classificação de ABL de nossos empreendimentos realizado ao longo de 2017.

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2018

PORTFÓLIO IGUATEMI

Portfólio	Cidade	ABC Total (m ²) ⁽⁴⁾	ABL Total (m ²)	Participação Iguatemi	ABL Iguatemi (m ²)
Iguatemi São Paulo	São Paulo	48.888	48.888	58,58%	28.639
JK Iguatemi	São Paulo	34.359	34.359	64,00%	21.990
Pátio Higienópolis	São Paulo	33.820	33.820	11,54%	3.903
Market Place	São Paulo	26.548	26.548	100,00%	26.548
Iguatemi Alphaville	Barueri	31.258	31.258	78,00%	24.381
Iguatemi Campinas	Campinas	76.828	72.659	70,00%	50.861
Galleria	Campinas	33.263	33.263	100,00%	33.263
Iguatemi Esplanada ⁽¹⁾	Sorocaba	64.482	64.482	55,37%	35.704
Iguatemi Esplanada - AP ⁽²⁾	Sorocaba	6.556	3.678	100,00%	3.678
Iguatemi São Carlos	São Carlos	22.331	22.331	50,00%	11.166
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	40.543	40.543	88,00%	35.678
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.546	43.546	88,00%	38.320
Subtotal Sudeste		462.422	455.375	68,98%	314.130
Iguatemi Porto Alegre	Porto Alegre	66.761	63.366	36,00%	22.812
Praia de Belas	Porto Alegre	47.316	44.367	37,55%	16.660
Iguatemi Florianópolis	Florianópolis	28.840	21.109	30,00%	6.333
Iguatemi Caxias	Caxias do Sul	30.324	30.324	8,40%	2.547
Subtotal Sul		173.241	159.166	30,38%	48.352
Iguatemi Brasília	Brasília	34.148	34.148	64,00%	21.854
Subtotal DF		34.148	34.148	64,00%	21.854
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20.085	20.085	41,00%	8.235
Power Center Iguatemi Campinas ⁽³⁾	Campinas	29.822	29.822	77,00%	22.963
I Fashion Santa Catarina	Tijucas	19.888	19.888	54,00%	10.739
Subtotal Outlet e Power Center		49.908	69.795	60,09%	41.938
Subtotal Shoppings		719.718	718.484	59,33%	426.273
Market Place Torre I	São Paulo	15.274	15.274	100,00%	15.274
Market Place Torre II	São Paulo	13.319	13.319	100,00%	13.319
Torre Iguatemi Porto Alegre	Porto Alegre	10.278	10.278	36,00%	3.700
Subtotal Torres		38.871	38.871	83,08%	32.293
Total		758.589	757.355	60,55%	458.567

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

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

(3) Localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2018

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

Portfólio	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Iguatemi São Paulo	58.500	62.832	-6,9%	200.742	197.916	1,4%
JK Iguatemi	26.546	24.493	8,4%	82.156	77.670	5,8%
Pátio Higienópolis	32.035	31.190	2,7%	102.357	99.844	2,5%
Market Place	8.722	9.888	-11,8%	29.669	30.736	-3,5%
Torres Market Place	5.682	5.561	2,2%	21.861	23.830	-8,3%
Iguatemi Alphaville	10.963	9.375	16,9%	34.199	32.109	6,5%
Iguatemi Campinas	35.303	34.069	3,6%	114.082	108.632	5,0%
Galleria	7.997	7.268	10,0%	24.444	22.786	7,3%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	22.513	22.560	-0,2%	71.306	70.468	1,2%
Iguatemi São Carlos	4.457	3.801	17,2%	12.875	11.930	7,9%
Iguatemi Ribeirão Preto	7.602	6.695	13,6%	23.926	23.672	1,1%
Iguatemi Rio Preto	10.081	8.335	20,9%	33.287	27.904	19,3%
Iguatemi Porto Alegre	37.909	34.112	11,1%	119.192	111.640	6,8%
Torre Iguatemi Porto Alegre	1.606	-	-	5.877	-	-
Praia de Belas	15.726	15.152	3,8%	52.004	50.888	2,2%
Iguatemi Florianópolis	8.633	9.356	-7,7%	28.753	29.143	-1,3%
Iguatemi Caxias	7.458	7.748	-3,7%	24.077	25.425	-5,3%
Iguatemi Brasília	14.143	15.079	-6,2%	43.348	45.423	-4,6%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	3.688	4.727	-22,0%	12.776	13.062	-2,2%
I Fashion Outlet Santa Catarina	107	-	-	107	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	1.002	987	1,5%	3.479	3.453	0,8%
Total	320.675	313.229	2,4%	1.040.519	1.006.532	3,4%

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

Portfólio	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Iguatemi São Paulo	8.699	8.895	-2,2%	30.645	31.103	-1,5%
JK Iguatemi	6.142	5.655	8,6%	22.472	20.867	7,7%
Pátio Higienópolis	4.726	3.782	25,0%	16.850	15.599	8,0%
Market Place	5.767	6.014	-4,1%	21.484	23.568	-8,8%
Torres Market Place	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Alphaville	4.212	3.934	7,1%	15.416	15.162	1,7%
Iguatemi Campinas	9.546	8.884	7,5%	32.329	29.634	9,1%
Galleria	2.826	2.636	7,2%	10.483	9.560	9,7%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	6.357	5.855	8,6%	20.567	19.797	3,9%
Iguatemi São Carlos	1.052	1.005	4,7%	3.573	3.488	2,5%
Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Rio Preto	-	-	-	-	210	-
Iguatemi Porto Alegre	8.104	7.678	5,5%	28.174	26.600	5,9%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	-	-	-	-	-
Praia de Belas	5.294	4.728	12,0%	18.693	16.666	12,2%
Iguatemi Florianópolis	1.546	1.493	3,5%	5.884	5.315	10,7%
Iguatemi Caxias	1.622	1.522	6,5%	5.411	5.880	-8,0%
Iguatemi Brasília	3.411	3.054	11,7%	11.531	11.034	4,5%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	-	-	-	-	-	-
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	-	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	296	248	19,1%	1.009	886	13,9%
Total	69.600	65.383	6,5%	244.520	235.368	3,9%

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

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

VENDAS E ALUGUÉIS

As Vendas Totais atingiram R\$ 4,2 bilhões no trimestre, um crescimento de 5,0% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, as vendas cresceram 3,2% comparado com o ano anterior, atingindo R\$13,7 bilhões. Os segmentos que melhor desempenharam nas vendas foram Artigos Diversos, Saúde e Beleza e Moda. Já os segmentos que apresentaram o pior desempenho seguiram sendo Entretenimento e Livrarias, Papelarias e Informática.

As vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 5,0% no trimestre, enquanto as vendas mesmas lojas (SSS) foram de 3,4%. Os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 4,7% e os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 4,3%. O desempenho positivo dos aluguéis é fruto principalmente da aceleração do IGPM no período, da redução dos descontos ofertados aos lojistas e, no caso de SAR, pelo fim da carência dos novos lojistas e da melhora na taxa de ocupação dos empreendimentos.

A Receita de Aluguel dos Ativos a 100% atingiu R\$320,7 milhões no 4T18 (+2,4% comparado ao 4T17) e R\$1.040,5 milhões em 2018 (+3,4% comparado a 2017). A Receita de Estacionamento atingiu R\$ 69,6 milhões no trimestre (+6,5% comparado ao 4T17) e R\$244,5 milhões no ano (+3,9% comparado com 2017). No ativo Iguatemi São Paulo o ajuste da tarifa não compensou a queda no fluxo de veículos. No caso do Market Place, não houve reajuste de tarifa no último ano.

Os ativos que se destacaram positivamente no trimestre foram:

- **Iguatemi Rio Preto:** aumento de 20,9% na Receita de Aluguel do trimestre, resultado de uma melhor performance de vendas, aumentado o Overage, que também foi impactado pela alteração no contrato de uma âncora, passando a ter um pagamento anual de overage (vs. pagamentos mensais em 2017) , e um aumento de Locações Temporárias no período quando comparado com o mesmo período do ano anterior.
- **Iguatemi São Carlos:** aumento de 17,2% nas Receitas de Aluguel devido a uma contabilização pontual no trimestre, que se não fosse considerada o aumento teria sido de aproximadamente 1,0%.
- **Iguatemi Alphaville:** crescimento de 16,9% na Receita de Aluguel, resultado de uma melhora das vendas no período, incrementando o Overage no trimestre, bem como o repasse do IGM-P no aluguel mínimo.
- **Iguatemi Rireirão Preto:** aumento de 13,6% nas Receitas de Aluguel puxado pelo processo de renovatória em termos mais favoráveis e uma melhor performance de vendas, resultando no aumento de Overage e um aumento nas Locações Temporárias do período.

Os destaques negativos foram:

- **I Fashion Outlet Novo Hamburgo:** redução de 22,0% nas Receitas de Aluguel puxado principalmente pela queda de Locações Temporárias no período e negociação de contratos em termos menos favoráveis.
- **Market Place:** queda de 11,8% na Receita de Aluguel devido ao ajuste de mix no empreendimento que ainda está em andamento e de um menor Overage no período em comparação com o 4T17.
- **Iguatemi Florianópolis:** queda de 7,7% na Receita de Aluguel resultado de uma maior vacância comparado com o mesmo período do ano anterior.

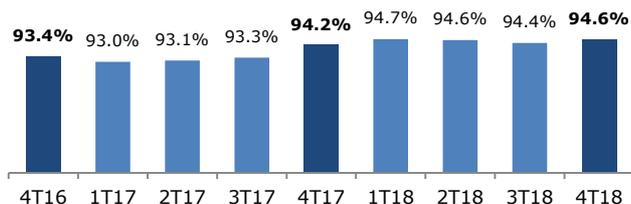
- **Iguatemi São Paulo:** queda de 6,9% na Receita de Aluguel devido à base forte do 4T17, quando contabilizamos resultados positivos de ações renovatórias. Excluindo esse fator, a receita de aluguel no shopping seria positiva em 2,4%.

TAXA E CUSTO DE OCUPAÇÃO

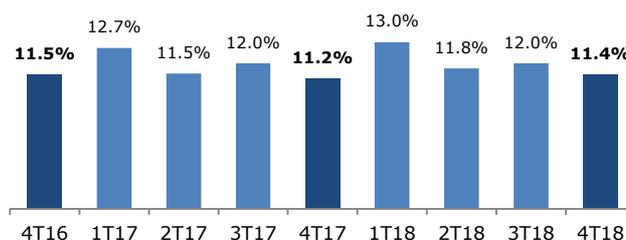
A taxa de ocupação média dos Shoppings para o trimestre foi de 94,6%, 0,4 ponto percentual acima do 4T17, no acumulado do ano a taxa de ocupação também ficou em 94,6%, aumento de 0,1 ponto percentual em relação a 2017. O aumento na taxa de ocupação é decorrente do nosso esforço de atualizar o mix em shoppings já maduros, aproveitando o cenário econômico menos favorável que impactou alguns lojistas e de atrair marcas relevantes para os shoppings em maturação.

O custo de ocupação foi de 11,4%, um aumento de 0,2 ponto percentual em relação ao mesmo período do ano anterior. Para o ano de 2018 o custo de ocupação foi de 12,0%, uma redução de 0,1 ponto percentual em relação ao ano anterior.

Taxa de Ocupação



Custo de Ocupação



INADIMPLÊNCIA

No 4T18, a inadimplência ficou 1,1 ponto percentual acima do observado no 4T17, atingindo 1,3% no período. Para o acumulado do ano a inadimplência foi de 2,0%, 0,2 ponto percentual acima do ano anterior.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2018

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada (R\$ mil)	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Receita Bruta	230.522	218.292	5,6%	826.143	805.468	2,6%
Impostos e descontos	-30.029	-32.589	-7,9%	-104.616	-113.312	-7,7%
Receita Líquida	200.492	185.704	8,0%	721.526	692.156	4,2%
Custos e Despesas	-57.352	-46.044	24,6%	-197.920	-175.077	13,0%
Outras Rec. (Desp.) Operacionais	15.621	10.526	48,4%	33.794	22.289	51,6%
Resultado de Equivalência Patrimonial	277	294	-5,8%	1.124	1.190	-5,5%
EBITDA	159.038	150.480	5,7%	558.524	540.558	3,3%
Margem EBITDA	79,3%	81,0%	-1,7 p.p.	77,4%	78,1%	-0,7 p.p.
Depreciação e Amortização	-27.830	-26.729	4,1%	-109.641	-106.332	3,1%
EBIT	131.208	123.751	6,0%	448.883	434.226	3,4%
Margem EBIT	65,4%	66,6%	-1,2 p.p.	62,2%	62,7%	-0,5 p.p.
Receitas (Despesas) Financeiras	-31.131	-39.688	-21,6%	-119.377	-169.380	-29,5%
IR e CSLL	-24.000	-17.415	37,8%	-69.180	-43.543	58,9%
Lucro Líquido	76.077	66.648	14,1%	260.326	221.303	17,6%
Margem Líquida	37,9%	33,3%	4,6 p.p.	36,1%	32,0%	4,1 p.p.
FFO	103.907	88.517	17,4%	369.967	327.635	12,9%
Margem FFO	51,8%	47,7%	4,2 p.p.	51,3%	47,3%	3,9 p.p.

RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da Iguatemi no quarto trimestre de 2018 foi de R\$ 230,5 milhões, aumento de 5,6% em relação ao mesmo período de 2017. Fechamos o ano com um crescimento de 2,6%.

Receita Bruta (R\$ mil)	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Aluguel	158.100	148.315	6,6%	569.270	551.553	3,2%
Taxa de Administração	13.629	13.760	-1,0%	49.498	48.166	2,8%
Estacionamento	43.201	40.968	5,5%	152.499	147.903	3,1%
Outros	15.592	15.249	2,2%	54.876	57.846	-5,1%
Total	230.522	218.292	5,6%	826.143	805.468	2,6%

A Receita de Aluguel no 4T18, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve crescimento de 6,6% em relação ao 4T17 e representou 68,6% da Receita Bruta total.

Receita de Aluguel (R\$ mil)	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Aluguel Mínimo	130.088	122.247	6,4%	488.736	475.171	2,9%
Aluguel Percentual	10.852	10.336	5,0%	31.179	31.481	-1,0%
Locações Temporárias	17.160	15.732	9,1%	49.355	44.901	9,9%
Total	158.100	148.315	6,6%	569.270	551.553	3,2%

Este crescimento da Receita de Aluguel em relação ao 4T17 é explicado principalmente por:

- Aluguel Mínimo: Aumento de 6,4% principalmente em função da melhora na ocupação dos empreendimentos e dos reajustes automáticos dos contratos de aluguel pela inflação.
- Aluguel Percentual (*Overage*): Aumento de 5,0% em função de uma melhora na performance de vendas no período.
- Locações Temporárias: Aumento de 9,1% devido ao esforço do novo time de Mídia que vem trabalhando fortemente para aumentar a rentabilidade dessa atividade em nossos malls.

A Receita de Estacionamento atingiu R\$ 43,2 milhões (+5,5% comparado ao 4T17), grande parte explicada pelo reajuste de tarifa na maioria dos empreendimentos no último ano.

A linha de Outros apresentou um crescimento de 2,2% no trimestre devido principalmente a nossa operação de varejo (marcas operadas diretamente). No ano de 2018 sua variação foi negativa em 5,1% devido a uma base forte em 2017 dado o reconhecimento de luvas do JK Iguatemi até junho de 2017. Além disso, tivemos o fim do reconhecimento de luvas nos seguintes empreendimentos: Iguatemi Ribeirão Preto, que completou 5 anos no início de Setembro de 2018, da expansão do Iguatemi Esplanada e do Praia de Belas, que completaram 5 anos em novembro de 2018.

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

As Deduções, Impostos e Contribuições somaram R\$ 30,0 milhões, 7,9% abaixo do 4T17 devido ao início do processo de redução dos descontos concedidos a varejistas ao longo da crise. Vale ressaltar que identificamos a necessidade de uma maior concessão de descontos a varejistas no início da crise, no 4T15, e até o 4T17 a proporção entre descontos e a Receita Bruta só aumentou. Em 2018, em função de uma melhora na saúde financeira de alguns varejistas, iniciamos um processo gradual de redução dos descontos. No ano, as Deduções, Impostos e Contribuições somaram R\$ 104,6 uma redução de 7,7% quando comparado com o ano anterior.

RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida no 4T18 foi de R\$ 200,5 milhões, crescimento de 8,0% em relação ao 4T17. No acumulado do ano, a Receita Líquida atingiu R\$ 721,5, um aumento de 4,2% em relação ao ano anterior.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2018

CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas (R\$ mil)	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-33.037	-29.641	11,5%	-122.849	-121.542	1,1%
Despesas	-24.315	-16.403	48,2%	-75.071	-53.535	40,2%
Despesas Administrativas	-21.816	-16.359	33,4%	-70.191	-53.275	31,8%
Remuneração baseada em ações	-1.296	-	-	-3.455	-66	5134,8%
Pré-operacional	-1.203	-44	2634,1%	-1.425	-194	565,9%
Sub Total	-57.352	-46.044	24,6%	-197.920	-175.077	13,0%
Depreciação e Amortização	-27.830	-26.729	4,1%	-109.641	-106.332	3,1%
Total	-85.182	-72.773	17,1%	-307.561	-281.409	9,3%

A linha de Custos de Aluguéis e Serviços foi de R\$57,3 milhões no 4T18 (excluindo depreciação e amortização), um aumento de 24,6% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No ano, esta linha totalizou R\$ 197,9, 13,0% acima de 2017.

No 4T18, Custos de Aluguéis e Serviços, apresentou um aumento de 11,5% comparado com o 4T17, devido a contratação de consultorias externas.

Já as Despesas Administrativas ficaram 33,4% acima do 4T17 e no acumulado do ano ficaram 31,8% em relação a 2018, reflexo principalmente da retomada dos investimentos em pessoal para dar base ao novo ciclo de crescimento que está por vir nos próximos anos (aumento da base de funcionários com novas contratações principalmente no topo da pirâmide organizacional, elevando também o salário médio da Companhia).

A remuneração baseada em ações foi de R\$ 1,3 milhão no trimestre e de R\$ 3,5 milhões em 2018, reflexo do plano de incentivo de longo prazo (ações restritas), em vigor desde 28 março de 2018.

A linha Pré-Operacional representou R\$ 1.203 mil, referente às obras do I Fashion Outlet Santa Catarina, que foi inaugurado em 12 de dezembro de 2018.

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

No 4T18, a Companhia gerou um total de Outras Receitas (Despesas) Operacionais no valor de R\$ 15,6 milhões, devido principalmente, ao reconhecimento da receita referente a venda do terreno para a construção da torre comercial no Galleria Shopping e no acumulado do ano, R\$ 33,8 milhões, reflexo da venda do terreno no Galleria e das revendas de pontos realizadas durante 2018.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais (R\$ mil)	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %
VG	14.750	-	-	14.750	-	-
Outros	871	10.526	-91,7%	19.044	22.289	-14,6%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	15.621	10.526	48,4%	33.794	22.289	51,6%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2018

RESULTADO FINANCEIRO

O Resultado Financeiro Líquido da Iguatemi no trimestre foi de R\$ 31,1 milhões negativos, 21,6% abaixo do valor apresentado no mesmo período do ano anterior. A posição de Caixa da Companhia ficou superior ao mesmo período do ano anterior, consequência de uma emissão de CRI realizada no 2T18 e a emissão de debenturês no 3T18. A redução na Receita Financeira é reflexo da queda da taxa SELIC no período ocasionando um menor rendimento do nosso fundo em comparação com o mesmo período do ano anterior, e a menor Despesa Financeira em comparação ao 4T17 é principalmente explicada pelo pré-pagamento de algumas dívidas e a queda da taxa SELIC no período.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Receitas Financeiras	14.244	14.780	-3,6%	49.522	63.599	-22,1%
Despesas Financeiras	-45.375	-54.468	-16,7%	-168.899	-232.979	-27,5%
Resultado Financeiro Líquido	-31.131	-39.688	-21,6%	-119.377	-169.380	-29,5%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

No 4T18, as Despesas com Imposto de Renda e Contribuição Social totalizaram R\$ 24,0 milhões, 37,8% acima do 4T17, por conta da redução nas despesas financeiras e consequente aumento do lucro tributável no trimestre. No ano esta linha foi 58,9% maior do que no ano anterior, representando uma alíquota de IR de 21,0%.

LUCRO LÍQUIDO E FFO

O Lucro Líquido no trimestre foi de R\$ 76,1 milhões, 14,1% acima do apresentado no 4T17, com Margem Líquida de 37,9%. O FFO atingiu R\$ 103,9 milhões, crescimento de 17,4% versus o mesmo período do ano anterior, com Margem FFO de 51,8%. No acumulado do ano, o Lucro Líquido e o FFO cresceram 17,6% e 12,9%, respectivamente, quando comparado com o ano anterior.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2018

EBITDA

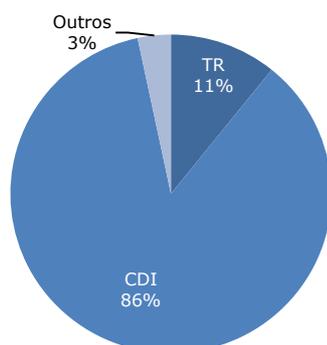
O EBITDA do trimestre atingiu R\$ 159,0 milhões, um crescimento de 5,7% versus o mesmo período do ano anterior e no acumulado do ano atingiu R\$558,5 milhões, 3,3% acima de 2017. A Margem EBITDA foi de 79,3% no 4T18 e 77,4% dentro do nosso guidance para 2018.

Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) (R\$ mil)	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Lucro Líquido	76.077	66.648	14,1%	260.326	221.303	17,6%
(+) IR / CS	24.000	17.415	37,8%	69.180	43.543	58,9%
(+) Despesas Financeiras	45.375	54.468	-16,7%	168.899	232.979	-27,5%
(-) Receitas Financeiras	-14.244	-14.780	-3,6%	-49.522	-63.599	-22,1%
EBIT (LAJIR)	131.208	123.751	6,0%	448.883	434.226	3,4%
(+) Depreciação e Amortização	27.830	26.729	4,1%	109.641	106.332	3,1%
EBITDA (LAJIDA)	159.038	150.480	5,7%	558.524	540.558	3,3%
Receita Líquida	200.492	185.704	8,0%	721.526	692.156	4,2%
Margem EBITDA	79,3%	81,0%	-1,7 p.p.	77,4%	78,1%	-0,7 p.p.

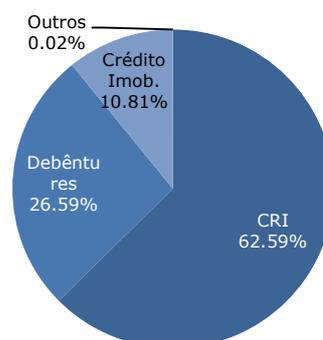
ENDIVIDAMENTO

A Iguatemi encerrou o trimestre com uma **Dívida Total de R\$ 2.186,2 milhões**, cujo prazo médio encontra-se em 5,0 anos, com custo médio de 110,1% do CDI, índice ao qual 86,0% da nossa dívida está indexada. Já a **posição de Caixa encontra-se em R\$ 683,3 milhões**, atualmente remunerada a uma taxa média de 99,10% do CDI. Como consequência, a **Dívida Líquida caiu 3,7% em comparação ao 3T18 para R\$ 1.502,9 milhões**, levando a um múltiplo **Dívida Líquida/EBITDA de 2,69x** para o final do 4T18, 0,15 abaixo do apresentado no 3T18 e 0,3 abaixo do 4T17.

Perfil da Dívida por Indexador



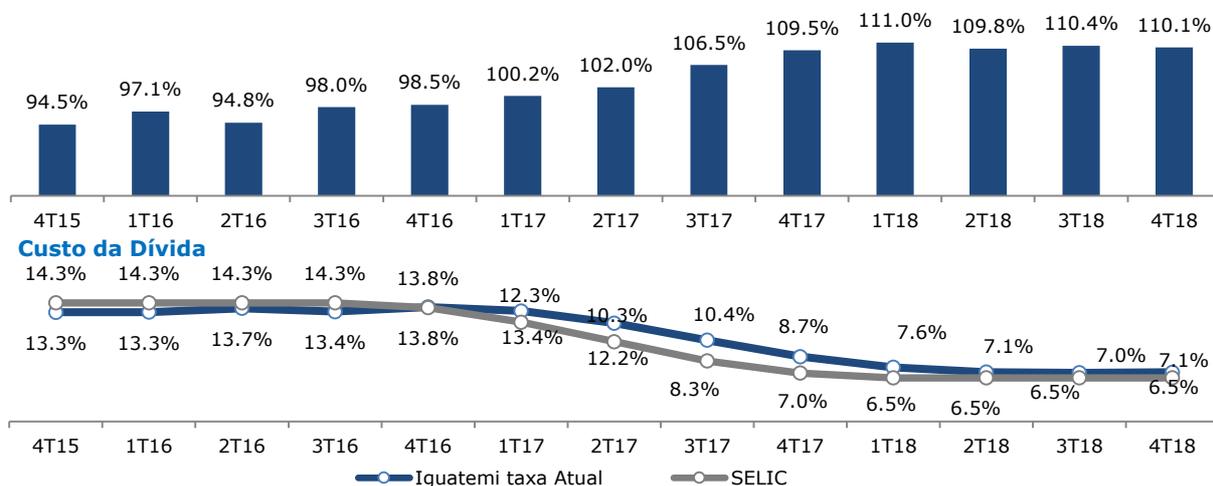
Perfil da Dívida por Modalidade



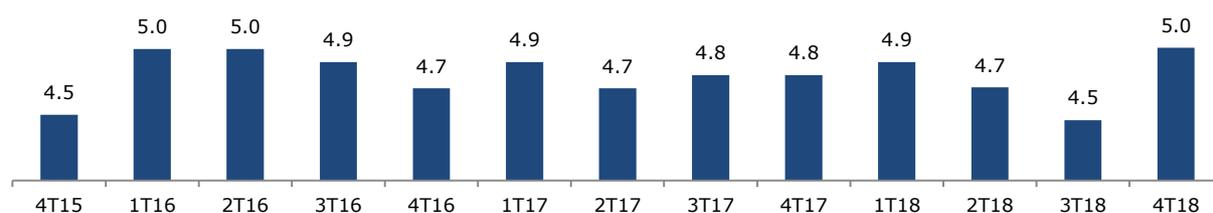
DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2018

Custo da dívida (% CDI)



Prazo da Dívida (anos)

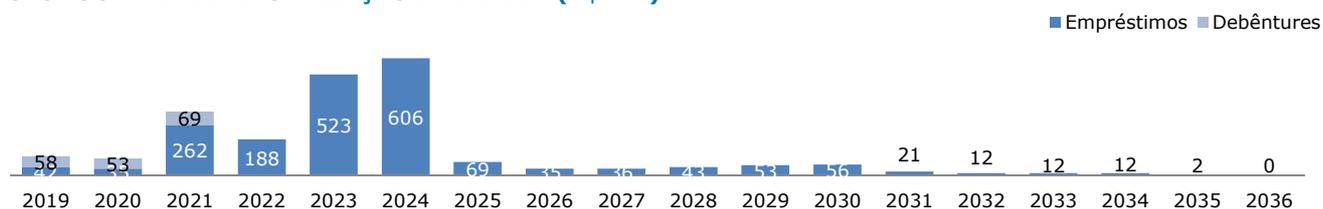


Dados Consolidados (R\$ mil)	31/12/2018	30/09/2018	Var.
Dívida Total ⁽¹⁾	2.186.154	2.160.834	1,2%
Disponibilidades	683.303	599.938	13,9%
Dívida Líquida	1.502.851	1.560.896	-3,7%
EBITDA (LTM)	558.524	549.966	1,6%
Dívida Líquida/EBITDA	2,69x	2,84x	-0,15
Custo da Dívida (% CDI)	110,1%	110,4%	-0,3 p.p.
Prazo da Dívida (anos)	5,0	4,5	0,5

(1) Dívida Total líquida do instrumento financeiro derivativo (swap) contabilizado no Ativo Não Circulante, cujo montante em 31/12/2018 foi de R\$ 55.165 mil.

Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	31/12/2018	%	30/09/2018	%
TR	236.337	10,8%	235.794	10,8%
CDI	1.876.779	85,8%	1.869.166	85,9%
Outros	73.038	3,3%	70.271	3,2%
Curto Prazo	100.053	4,6%	243.002	11,2%
Longo Prazo	2.141.266	97,9%	1.932.227	88,8%

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA (R\$ MM)



FLUXO DE CAIXA

O Caixa ajustado da Iguatemi (considerando o saldo do Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras) aumentou em R\$ 83,4 milhões em comparação ao trimestre anterior (3T18), finalizando o 4T18 em R\$ 683,3 milhões. Principais variações:

- Caixa Líquido gerado pelas atividades operacionais ⁽¹⁾ de R\$ 178,1 milhões;
- Caixa das atividades de investimentos ⁽²⁾ de R\$ 60,7 milhões negativos;
- Caixa das atividades de financiamento ⁽³⁾ R\$ 34,1 milhões negativos.

Fluxo de Caixa Contábil Ajustado (R\$ milhões)



(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 23,2 milhões negativos referentes ao pagamento de juros.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 106,1 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2018

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

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

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

Data base: 31/12/2018.

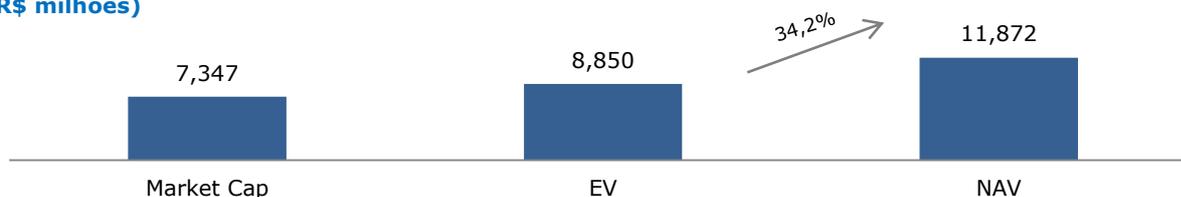
(1) Inclui apenas shoppings em operação e expansões inauguradas até 4T18. Não inclui *greenfields*/expansões a serem inauguradas a partir de 4T18.

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

(R\$ milhões)



Data base do Market Cap. e EV: 31/12/2018.

INVESTIMENTOS

Investimentos (R\$ milhões)	4T18	3T18	2T18	1T18	2018
Aquisições	0,0	0,0	0,0	4,9	4,9
Outros investimentos ⁽¹⁾	58,2	48,0	32,5	27,1	165,8
Total	58,2	48,0	32,5	32,0	170,7

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

Os investimentos do trimestre, no montante de R\$ 58,2 milhões, são referentes Capex de manutenção / reinvestimento dos Shoppings do portfólio, bem como investimentos relacionados aos projetos de Premium Outlets, obras menores em Shoppings em operação e capitalizações. Encerramos o ano com um total de R\$170,7 milhões, em linha com o *guidance* fornecido no início de 2018 de R\$170 – 220 milhões.

PROJETOS EM ANDAMENTO

Os dados abaixo são referentes a 100% do empreendimento.

	Greenfields
	I Fashion Outlet Nova Lima
Abertura Prevista	2020
ABL Total (m ²)	30.300
% Iguatemi	54%

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



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

IGUATEMI 365

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2018

LANDBANK

No médio / longo prazo, a Iguatemi deve continuar usando seu **potencial construtivo de aproximadamente 1,0 milhão m²** (233 mil m² de ABL e 1.317,9 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	50,0%
Iguatemi Campipnas	25.000	108.000	77,0%
Iguatemi Campinas - Power Center	-	193.000	77,0%
Iguatemi Porto Alegre	3.000	32.000	36,0%
Iguatemi Porto Alegre - Terreno Anexo ⁽¹⁾	22.000	29.022	24,0%
Iguatemi Esplanada	28.500	27.060	46,0%
Praia de Belas	5.000	-	37,6%
Galleria	22.429	44.300	100,0%
Market Place	600	30.000	100,0%
Iguatemi São Carlos	20.000	15.000	50,0%
Iguatemi Brasília	10.000	-	64,0%
Iguatemi Alphaville	12.600	-	78,0%
Iguatemi Ribeirão Preto	20.500	35.000	88,0%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	12.500	6.500	41,0%
I Fashion Outlet Santa Catarina ⁽¹⁾	10.000	8.000	54,0%
Iguatemi Rio Preto	21.500	-	88,0%
Subtotal Shoppings em Operação	218.629	1.309.882	59,8%
I Fashion Outlet Nova Lima	15.000	8.000	54,0%
Subtotal Shoppings em Desenvolvimento	15.000	8.000	54,0%
Total	233.629	1.317.882	58,9%

(1) Terrenos permutados.

(2) Opção de permuta + preferência.

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2018

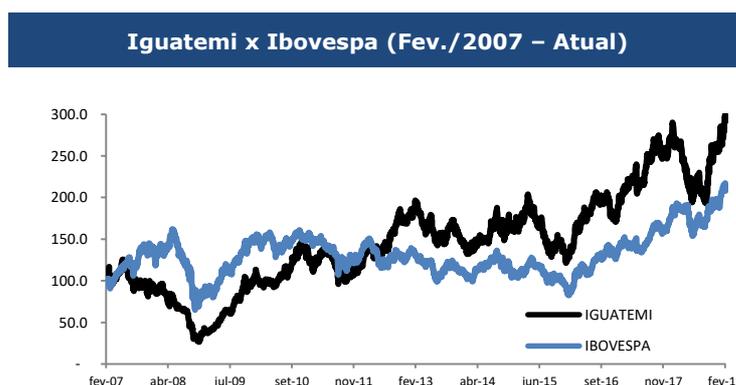
MERCADO DE CAPITAIS

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 31/12/2018, estão descritos no quadro a seguir:

Composição Acionária	Nº de ações	% do Total
Jereissati Participações	89.492.770	50,67%
Tesouraria	304.885	0,17%
Outros	86.813.923	49,16%
Total	176.611.578	100,00%

A ação da Iguatemi encerrou o ano de 2018 cotada a R\$41,60. Atualmente, 11 analistas de mercado tem cobertura ativa na Iguatemi.

IGTA ⁽¹⁾	
Preço Final (31/12/2018)	R\$ 41,60
Maior Preço do 4T18	R\$ 41,60
Menor Preço do 4T18	R\$ 30,87
Valorização no 4T18	5,61%
Valorização em 2018	5,61%
Número de ações	176.611.578
Market Cap (31/12/2018)	R\$ 7.347.041.645
Média diária de Liquidez no 4T18	R\$ 29.931.434



(1) Fonte: Bloomberg, data base: 31/12/2018.

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.

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 dezembro de 2018 a Iguatemi tinha **309 funcionários**, versus 287 funcionários em 31 de dezembro de 2017 (+7,7%).

PROGRAMAS SOCIOAMBIENTAIS

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

Ações para redução do consumo de energia

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

Ações para economia de água e para aumento da autossuficiência

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

Outras iniciativas

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

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

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

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 shoppings centers, 2 *premium outlets* e 3 torres comerciais, que juntos totalizam 757 mil m² de ABL total, sendo a sua ABL própria correspondente a 459 mil m². A Companhia participa da administração de 15 dos seus 16 shoppings centers, de seus *premium outlets* e das suas torres comerciais.

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

Time de RI:

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

Tel.: (11) 3137-6872 / 6877
ri@iguatemi.com.br
www.ri.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 2018

APÊNDICE

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

1. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DOS EXERCÍCIOS DO QUARTO TRIMESTRE DE 2018

1.1. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado Contábil

DRE Contábil	4T18	4T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Receita Bruta	230.522	218.292	5,6%	826.143	805.468	2,6%
Deduções, impostos e contribuições	-30.029	-32.589	-7,9%	-104.616	-113.312	-7,7%
Receita Líquida	200.492	185.704	8,0%	721.526	692.156	4,2%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-57.068	-52.499	8,7%	-217.171	-212.105	2,4%
Resultado Bruto	143.424	133.205	7,7%	504.355	480.051	5,1%
Despesas/Receitas Operacionais	-12.216	-9.454	29,2%	-55.472	-45.825	21,1%
Despesas Gerais e Administrativas	-28.114	-20.274	38,7%	-90.390	-69.304	30,4%
Outras Receitas Operacionais	20.844	10.933	90,7%	46.547	30.884	50,7%
Outras Despesas Operacionais	-5.223	-407	1183,3%	-12.753	-8.595	48,4%
Equivalência Patrimonial	277	294	-5,8%	1.124	1.190	-5,5%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	131.208	123.751	6,0%	448.883	434.226	3,4%
Resultado Financeiro	-31.131	-39.688	-21,6%	-119.377	-169.380	-29,5%
Receitas Financeiras	14.244	14.780	-3,6%	49.522	63.599	-22,1%
Despesas Financeiras	-45.375	-54.468	-16,7%	-168.899	-232.979	-27,5%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	100.077	84.063	19,0%	329.506	264.846	24,4%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-24.000	-17.415	37,8%	-69.180	-43.543	58,9%
Corrente	-10.180	-12.266	-17,0%	-43.745	-47.909	-8,7%
Diferido	-13.820	-5.149	168,4%	-25.435	4.366	-682,6%
Lucro/Prejuízo do Período	76.077	66.648	14,1%	260.326	221.303	17,6%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	74.940	65.362	14,7%	256.364	218.156	17,5%
Atribuído a Sócios Não Controladores	1.137	1.286	-11,6%	3.962	3.147	25,9%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2018

1.2. Balanço Patrimonial Consolidado Contábil

ATIVO (R\$ mil)	31/12/2018	30/09/2018	Var.
Ativo Circulante	839.215	739.526	13,5%
Disponibilidades	652.371	563.071	15,9%
Contas a Receber	134.895	124.077	8,7%
Tributos a Recuperar	32.690	30.030	8,9%
Despesas Antecipadas	7.263	9.308	-22,0%
Outros Ativos Circulantes	11.996	13.040	-8,0%
Ativo Não Circulante	4.450.988	4.411.086	0,9%
Ativo Realizável a Longo Prazo	174.174	166.846	4,4%
Aplicações Financeiras	30.932	36.867	-16,1%
Contas a Receber	27.498	16.075	71,1%
Tributos Diferidos	0	0	-
Créditos com Partes Relacionadas	58.134	58.367	-0,4%
Outros Ativos Não Circulantes	57.610	55.537	3,7%
Investimentos	4.151.153	4.121.816	0,7%
Participações Societárias	29.526	24.173	22,1%
Propriedades para Investimento	4.121.627	4.097.643	0,6%
Imobilizado	20.107	20.444	-1,6%
Intangível	105.554	101.980	3,5%
Ativo Total	5.290.203	5.150.612	2,7%

PASSIVO (R\$ mil)	31/12/2018	30/09/2018	Var.
Passivo Circulante	248.585	303.140	-18,0%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	27.386	23.154	18,3%
Fornecedores	15.368	7.432	106,8%
Obrigações Fiscais	24.983	20.417	22,4%
Empréstimos e Financiamentos	34.785	30.190	15,2%
Debêntures	65.268	204.680	-68,1%
Outras Obrigações	80.795	17.267	367,9%
Passivo Não Circulante	2.195.284	2.019.643	8,7%
Empréstimos e Financiamentos	1.625.313	1.710.544	-5,0%
Debêntures	515.953	269.307	91,6%
Passivos com Partes Relacionadas	0	0	-
Outros	278	1.377	-79,8%
Tributos Diferidos	31.091	16.282	91,0%
Provisões	18.896	16.742	12,9%
Lucros e Receitas a Apropriar	3.753	5.391	-30,4%
Patrimônio Líquido	2.846.334	2.827.829	0,7%
Capital Social Realizado	1.231.313	1.231.313	0,0%
Reservas de Capital	445.313	443.009	0,5%
Reservas de Lucros	1.159.038	963.561	20,3%
Lucros / Prejuízos Acumulados	0	181.424	-
Participação dos Acionistas Não Controladores	10.670	8.522	25,2%
Passivo Total	5.290.203	5.150.612	2,7%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2018

1.3. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil

Consolidado	31/12/2018	30/09/2018
Caixa Líquido Atividades Operacionais	154.940	59.487
Caixa Gerado nas Operações	195.090	118.457
Lucro Líquido do Exercício	76.077	65.578
Depreciação e Amortização	27.830	27.468
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	0	2.420
Resultado de Equivalência Patrimonial	-277	-281
Variações Monetárias, Líquidas	57.655	19.090
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	0	0
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	13.820	4.439
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	1.296	1.295
Provisão para Programa de Bonificação	9.137	2.947
Provisão para créditos de liq. duvidosa	5.332	-1.291
Receitas Diferidas	-1.655	-3.058
Amortização dos Custos de Captação	2.651	1.285
Participação dos Acionistas Não Controladores	2.825	-1.096
Provisão para desvalorização de Estoque	399	-339
Variações nos Ativos e Passivos	-16.429	12.634
Outros	-23.721	-71.604
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-166.801	-10.326
Aplicações Financeiras	-106.111	36.585
Outros	-60.690	-46.911
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-10.885	-44.288
Amortização de Financiamentos	-406.061	15.714
Dividendos Pagos	0	-60.002
Captação de Empréstimos	395.176	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	0	0
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-22.746	4.873
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	46.945	42.072
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	24.199	46.945

1.4. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil Ajustado (Gráfico pág. 17)

Consolidado	31/12/2018	30/09/2018
Caixa Líquido Atividades Operacionais	178.139	109.916
Caixa Gerado nas Operações	195.090	118.457
Lucro Líquido do Exercício	76.077	65.578
Depreciação e Amortização	27.830	27.468
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	0	2.420
Resultado de Equivalência Patrimonial	-277	-281
Variações Monetárias, Líquidas	57.655	19.090
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	0	0
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	13.820	4.439
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	1.296	1.295
Provisão para Programa de Bonificação	9.137	2.947
Provisão para créditos de liq. duvidosa	5.332	-1.291
Receitas Diferidas	-1.655	-3.058
Amortização dos Custos de Captação	2.651	1.285
Participação dos Acionistas Não Controladores	2.825	-1.096
Provisão para desvalorização de Estoque	399	-339
Variações nos Ativos e Passivos	-16.429	12.634
Outros	-522	-21.175
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-60.690	-46.911
Aplicações Financeiras	0	0
Aquisições de Ativo Não Circulante	-58.243	-47.962
Outros	-2.447	1.051
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-34.084	-94.717
Amortização de Financiamentos	-406.061	15.714
Dividendos Pagos	0	-60.002
Captação de Empréstimos	395.176	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	0	0
Pagamento de Juros	-23.199	-50.429
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	83.365	-31.712
Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	599.938	631.650
Saldo Final de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	683.303	599.938

(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 23,2 milhões negativos referentes ao pagamento de juros.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 106,1 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".

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

GLOSSÁRIO

ABL: *Área Bruta Locável.*

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

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

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

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

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

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

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

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

FFO: *Lucro Líquido + Depreciação e Amortização.*

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

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

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

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

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

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