

# Conference Call de Resultado



4T19 / 2019

# Agenda

## Destaques do 4T19 / 2019

Projetos em Andamento

Resultados

Guidance 2019 e 2020

# Destaques do 4T19 / 2019

- As **Vendas Totais** atingiram **R\$ 14,2 bilhões em 2019**, crescimento de 3,8% em relação a 2018, e **R\$ 4,3 bilhões no 4T19**, 0,7% acima do 4T18. Excluindo os ativos vendidos ao longo do ano da base de cálculo entregamos um crescimento de vendas de 8,0% no trimestre e 6,9% no ano
- As **vendas mesmas lojas (SSS)** cresceram **4,8%** e as **vendas mesmas áreas (SAS)** cresceram **6,1%** no acumulado do ano. No trimestre, o **SSS** foi de **5,7%** e o **SAS** foi de **7,4%**
- Os **aluguéis mesmas lojas (SSR)** aumentaram **7,3%** e os **aluguéis mesmas áreas (SAR)** cresceram **5,7%** em 2019. No 4T19, o **SSR** foi de **5,2%** e o **SAR** foi de **4,6%**
- A **Receita Líquida** atingiu **R\$ 754,3 milhões em 2019**, 4,5% acima de 2018, e **R\$ 211,2 milhões no 4T19**, 5,4% acima do 4T18. Ao excluirmos os ativos vendidos ao longo do ano da base de cálculo, a Receita Líquida de 2019 cresceu 5,1% versus 2018, **dentro do guidance para o ano fornecido ao mercado**
- O **EBITDA** atingiu **R\$ 635,8 milhões no ano** e **R\$ 200,2 milhões no trimestre**, um aumento de 13,8% e 25,9% respectivamente. A **margem EBITDA** atingiu **84,3% em 2019** e **94,8% no 4T19**. Excluindo o resultado auferido com a venda de ativos, a Margem EBITDA do ano foi de 76,2%, **dentro do guidance fornecido ao mercado**

# Destaques do 4T19 / 2019

- O **Lucro Líquido** foi de **R\$ 314,3 milhões no ano** e **R\$ 111,8 milhões no trimestre**, crescimentos de 20,7% e 47,0%, respectivamente
- O **FFO** atingiu **R\$ 442,3 milhões em 2019**, 19,6% acima de 2018, e **R\$ 145,3 milhões no 4T19**, 39,8% acima do 4T18
- A **alavancagem** encerrou o ano em queda de 0,66 versus o 2018 para **2,03x Dívida Líquida/EBITDA** (queda de 0,32 versus 3T19)
- **Venda de participação no Shopping Iguatemi Florianópolis**
- **Lançamento do Iguatemi 365**
- **Aumento de 35% na liquidez média das ações da Iguatemi em 2019**

## Eventos subsequentes:

- **Compra de participação no Praia de Belas Shopping Center e no Shopping Center Esplanada**
- **Aquisição de participação minoritária na Maiojama Participações**, para alavancar oportunidades de desenvolvimento imobiliário na região sul do País

# Aquisição de participação no Praia de Belas, Esplanada Shopping e Maiojama Participações

	Praia de Belas	Esplanada Shopping	Maiojama Part. <sup>(1)</sup>
Data da transação	Jan/2020	Jan/2020	Jan/2020
% adquirido	20,0%	15,0%	47,0%
ABL Total (m <sup>2</sup> )	44.779	24.352	-
Valor da transação (R\$ milhões)	174,6	85,5	123,0
Múltiplo NOI da transação (2019)	15,9x	15,2x	-
Cap rate da transação (2019)	6,3%	6,6%	-

(1) Maiojama Part é detentora de 14% no Shopping Iguatemi Porto Alegre, na torre Iguatemi Business anexa ao shopping e na Administradora Gaúcha, empresa responsável pela administração do complexo.

# Agenda

---

Destaques do 4T19 / 2019

**Projetos em Andamento**

Resultados

Guidance 2019 e 2020

# Projetos em Andamento

## Torre Galleria



	Torre Galleria
<b>Inauguração</b>	Dez/21
<b>ABL Total (m<sup>2</sup>)</b>	14.500
<b>Investimento Total</b>	125,0 milhões
<b>% Iguatemi</b>	55%



# Agenda

---

Destaques do 4T19 / 2019

Projetos em Andamento

**Resultados**

Guidance 2019 e 2020

# Indicadores Operacionais

Indicadores Operacionais	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
ABL Total (m <sup>2</sup> )	709.989	757.355	-6,3%	709.989	757.355	-6,3%
ABL Própria (m <sup>2</sup> )	452.934	458.567	-1,2%	452.934	458.567	-1,2%
ABL Própria Média (m <sup>2</sup> )	452.934	451.397	0,3%	457.135	448.700	1,9%
ABL Total Shopping (m <sup>2</sup> )	671.118	718.484	-6,6%	671.118	718.484	-6,6%
ABL Própria Shopping (m <sup>2</sup> )	420.641	426.273	-1,3%	420.641	426.273	-1,3%
Total Shoppings <sup>(1)</sup>	16	18	-11,1%	16	18	-11,1%
Vendas Totais (R\$ mil)	4.250.372	4.219.624	0,7%	14.217.600	13.690.536	3,8%
Vendas mesmas lojas (SSS)	5,7%	3,4%	2,3 p.p.	4,8%	1,5%	3,3 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	7,4%	5,0%	2,4 p.p.	6,1%	3,2%	2,9 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	5,2%	4,3%	0,9 p.p.	7,3%	2,7%	4,6 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	4,6%	4,7%	-0,1 p.p.	5,7%	4,4%	1,3 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,0%	11,4%	-0,5 p.p.	11,7%	12,0%	-0,4 p.p.
Taxa de Ocupação	94,0%	94,6%	-0,6 p.p.	93,0%	94,6%	-1,5 p.p.
Inadimplência Líquida	-0,8%	1,3%	-2,1 p.p.	0,8%	2,0%	-1,2 p.p.

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

# Indicadores Operacionais

Excluindo o Iguatemi Caxias e o Iguatemi Florianópolis de ambos os anos, o indicador de vendas teria crescido 8,0% no 4T19 e 6,9% em 2019.

Indicadores Operacionais	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
ABL Total (m <sup>2</sup> )	709.989	757.355	-6,3%	709.989	757.355	-6,3%
ABL Própria (m <sup>2</sup> )	452.934	458.567	-1,2%	452.934	458.567	-1,2%
ABL Própria Média (m <sup>2</sup> )	457.135	451.397	0,3%	457.135	448.700	1,9%
ABL Total Shopping (m <sup>2</sup> )	671.118	718.484	-6,6%	671.118	718.484	-6,6%
ABL Própria Shopping (m <sup>2</sup> )	420.641	426.273	-1,3%	420.641	426.273	-1,3%
Total Shoppings <sup>(1)</sup>	16	18	-11,1%	16	18	-11,1%
Vendas Totais (R\$ mil)	4.250.372	4.219.624	0,7%	14.217.600	13.690.536	3,8%
Vendas mesmas lojas (SSS)	5,7%	3,4%	2,3 p.p.	4,8%	1,5%	3,3 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	7,4%	5,0%	2,4 p.p.	6,1%	3,2%	2,9 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	5,2%	4,3%	0,9 p.p.	7,3%	2,7%	4,6 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	4,6%	4,7%	-0,1 p.p.	5,7%	4,4%	1,3 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,0%	11,4%	-0,5 p.p.	11,7%	12,0%	-0,4 p.p.
Taxa de Ocupação	94,0%	94,6%	-0,6 p.p.	93,0%	94,6%	-1,5 p.p.
Inadimplência Líquida	-0,8%	1,3%	-2,1 p.p.	0,8%	2,0%	-1,2 p.p.

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

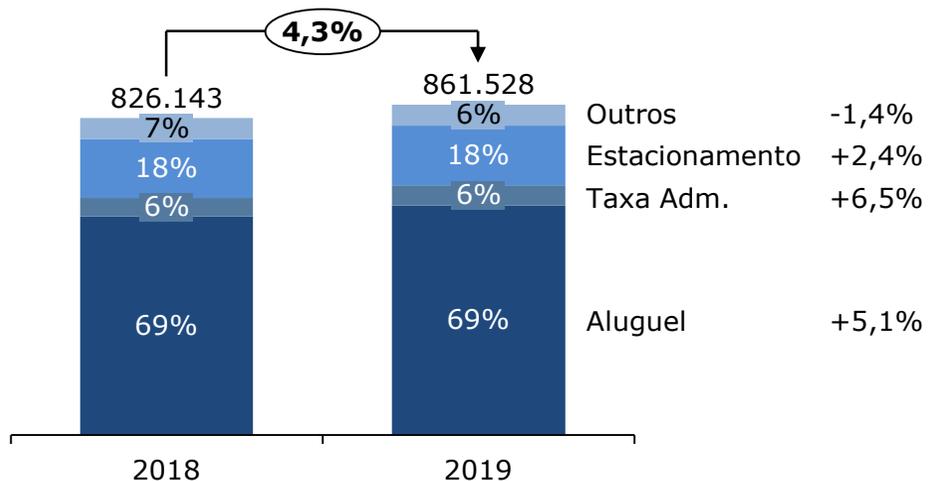
# Demonstração de Resultados

DRE Consolidada (R\$ mil)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
<b>Receita Bruta</b>	<b>241.018</b>	<b>230.522</b>	<b>4,6%</b>	<b>861.528</b>	<b>826.143</b>	<b>4,3%</b>
Impostos e descontos	-29.793	-30.029	-0,8%	-107.258	-104.616	2,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>211.225</b>	<b>200.492</b>	<b>5,4%</b>	<b>754.270</b>	<b>721.526</b>	<b>4,5%</b>
Custos e Despesas	-63.345	-57.352	10,4%	-220.173	-197.920	11,2%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	52.013	15.621	233,0%	100.509	33.794	197,4%
Resultado de Equivalência Patrimonial	299	277	7,9%	1.189	1.124	5,8%
<b>EBITDA</b>	<b>200.192</b>	<b>159.038</b>	<b>25,9%</b>	<b>635.795</b>	<b>558.524</b>	<b>13,8%</b>
<i>Margem EBITDA</i>	<i>94,8%</i>	<i>79,3%</i>	<i>15,5 p.p.</i>	<i>84,3%</i>	<i>77,4%</i>	<i>6,9 p.p.</i>
<b>EBITDA ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>153.054</b>	<b>159.038</b>	<b>-3,8%</b>	<b>575.095</b>	<b>558.524</b>	<b>3,0%</b>
<i>Margem EBITDA ajustada</i>	<i>72,5%</i>	<i>79,3%</i>	<i>-6,9 p.p.</i>	<i>76,2%</i>	<i>77,4%</i>	<i>-1,2 p.p.</i>
Depreciação e Amortização	-33.446	-27.830	20,2%	-128.022	-109.641	16,8%
<b>EBIT</b>	<b>166.746</b>	<b>131.208</b>	<b>27,1%</b>	<b>507.773</b>	<b>448.883</b>	<b>13,1%</b>
<i>Margem EBIT</i>	<i>78,9%</i>	<i>65,4%</i>	<i>13,5 p.p.</i>	<i>67,3%</i>	<i>62,2%</i>	<i>5,1 p.p.</i>
Receitas (Despesas) Financeiras	-23.095	-31.131	-25,8%	-107.331	-119.377	-10,1%
IR e CSLL	-31.830	-24.000	32,6%	-86.141	-69.180	24,5%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>111.821</b>	<b>76.077</b>	<b>47,0%</b>	<b>314.301</b>	<b>260.326</b>	<b>20,7%</b>
<i>Margem Líquida</i>	<i>52,9%</i>	<i>37,9%</i>	<i>15,0 p.p.</i>	<i>41,7%</i>	<i>36,1%</i>	<i>5,6 p.p.</i>
<b>FFO</b>	<b>145.267</b>	<b>103.907</b>	<b>39,8%</b>	<b>442.323</b>	<b>369.967</b>	<b>19,6%</b>
<i>Margem FFO</i>	<i>68,8%</i>	<i>51,8%</i>	<i>16,9 p.p.</i>	<i>58,6%</i>	<i>51,3%</i>	<i>7,4 p.p.</i>

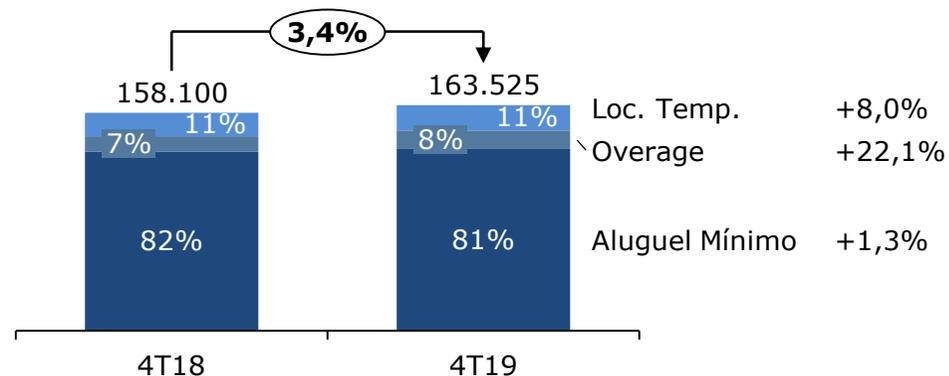
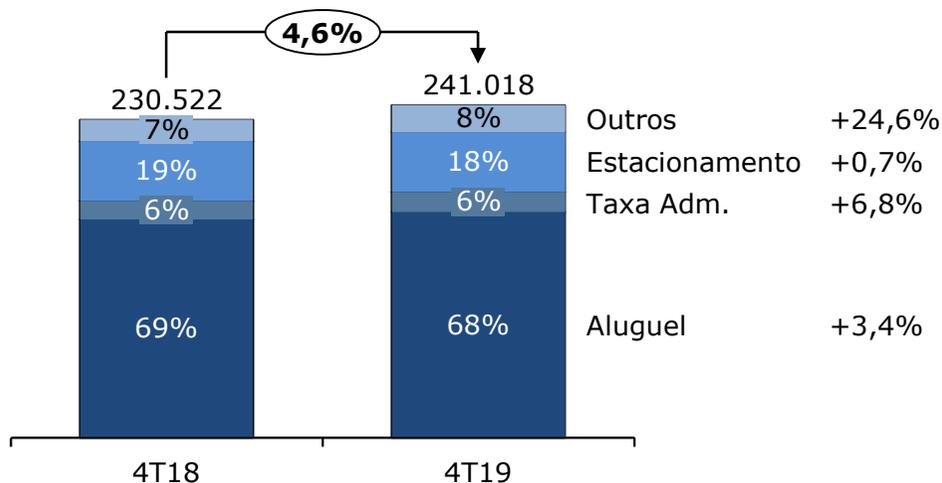
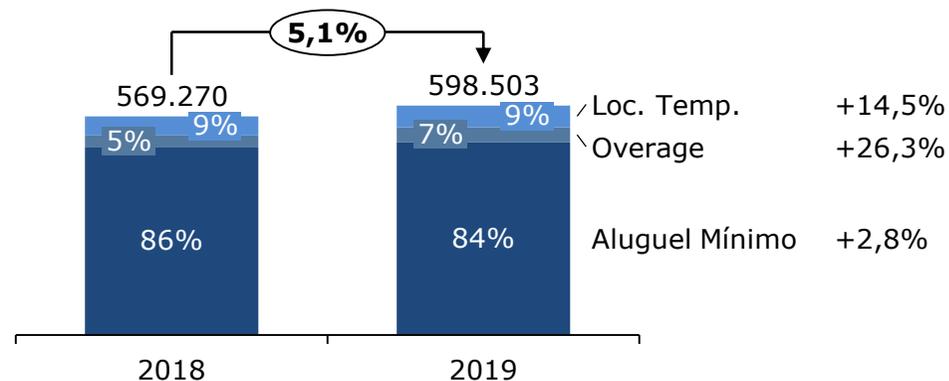
(1) EBITDA ajustado pela venda do Iguatemi Caxias em Jul/2019 e do Iguatemi Florianópolis em Out/2019.

# Receita Bruta e Receita de Aluguel

## Receita Bruta (R\$ milhões)

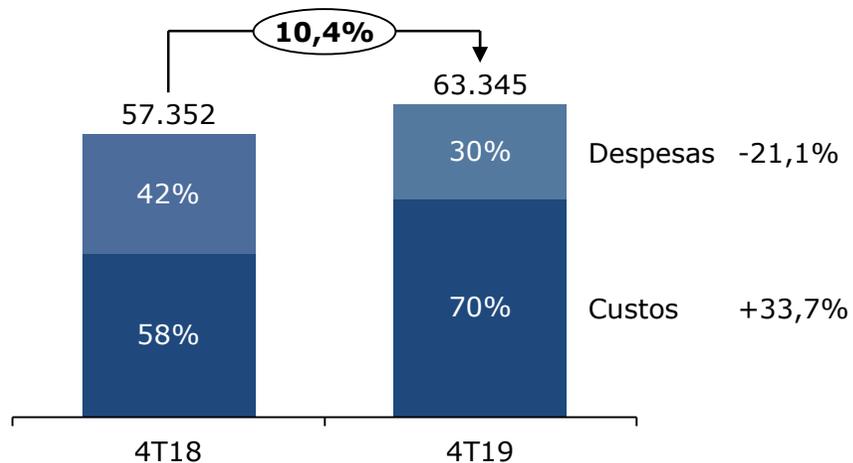
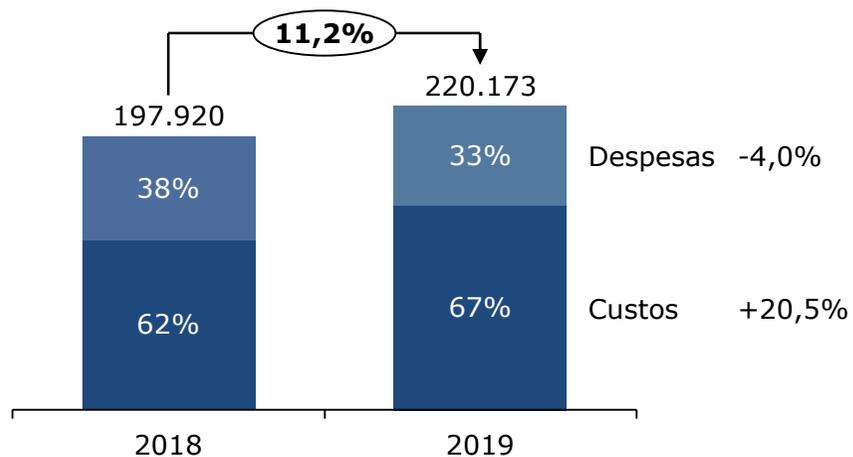


## Receita de Aluguel (R\$ milhões)

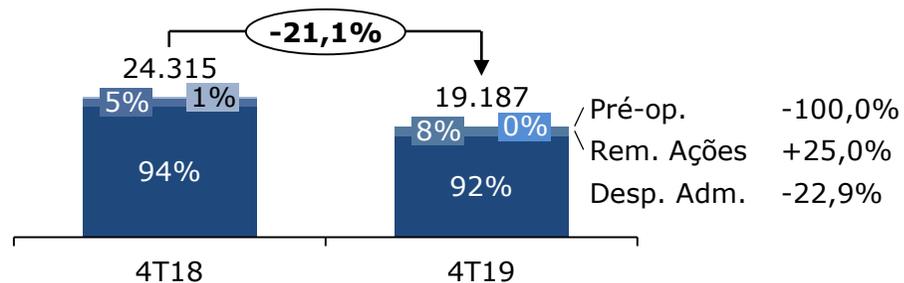
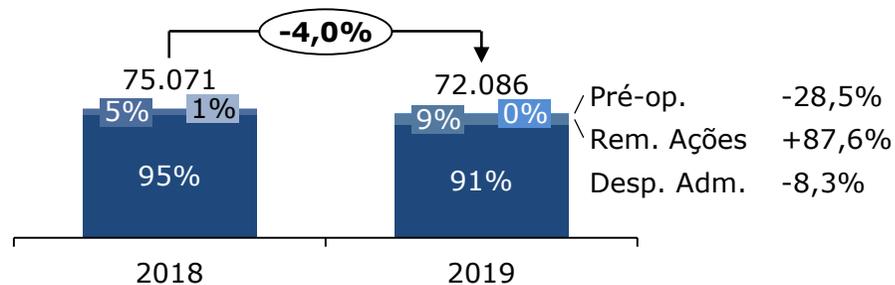


# Custos e Despesas<sup>(1)</sup>

## Custos e Despesas (R\$ milhões)



## Despesas (R\$ milhões)

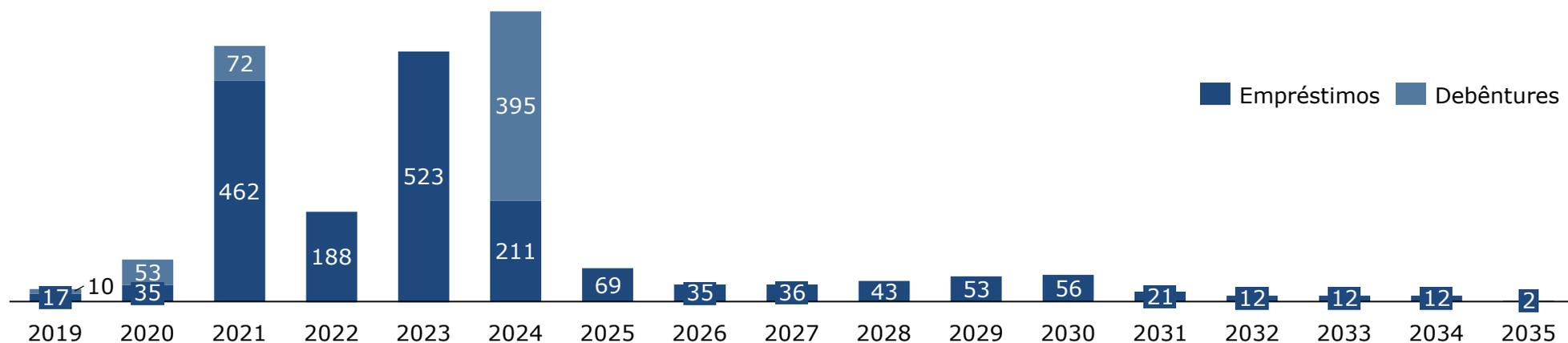


(1) Não inclui amortização e depreciação.

# Endividamento IESC (1/2)

Dados Consolidados (R\$ mil)	31/12/2019	30/09/2019	Var. %
<b>Dívida Total<sup>(1)</sup></b>	<b>2.315.664</b>	<b>2.110.291</b>	<b>9,7%</b>
Disponibilidades	1.022.560	713.437	43,3%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.293.104</b>	<b>1.396.854</b>	<b>-7,4%</b>
EBITDA (LTM)	635.795	594.641	6,9%
<b>Dívida Líquida/EBITDA</b>	<b>2,03x</b>	<b>2,35x</b>	<b>-0,32</b>
<b>Custo da Dívida (% CDI)</b>	<b>110,9%</b>	<b>113,9%</b>	<b>-3,0 p.p.</b>
<b>Prazo da Dívida (anos)</b>	<b>3,9</b>	<b>4,4</b>	<b>-0,5</b>

## Cronograma de amortização da dívida (R\$ MM)<sup>(2)</sup>

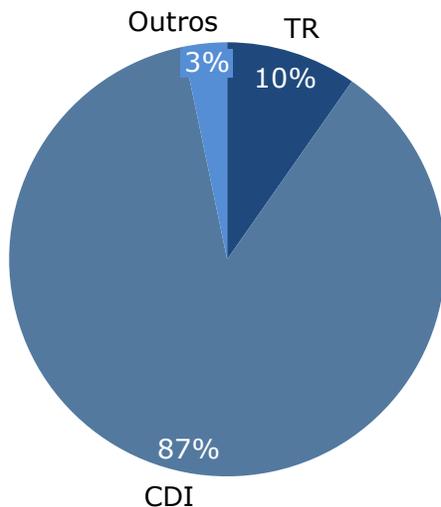


(1) Dívida Total Líquida do instrumento financeiro derivativo (swap) contabilizado no Ativo Não Circulante, cujo montante em 31/12/2019 foi de R\$63,1 milhões.

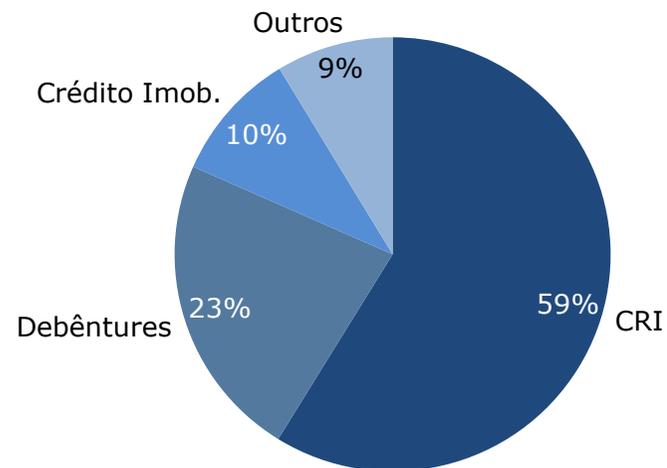
(2) Em 31/12/2019.

# Endividamento IESC (2/2)

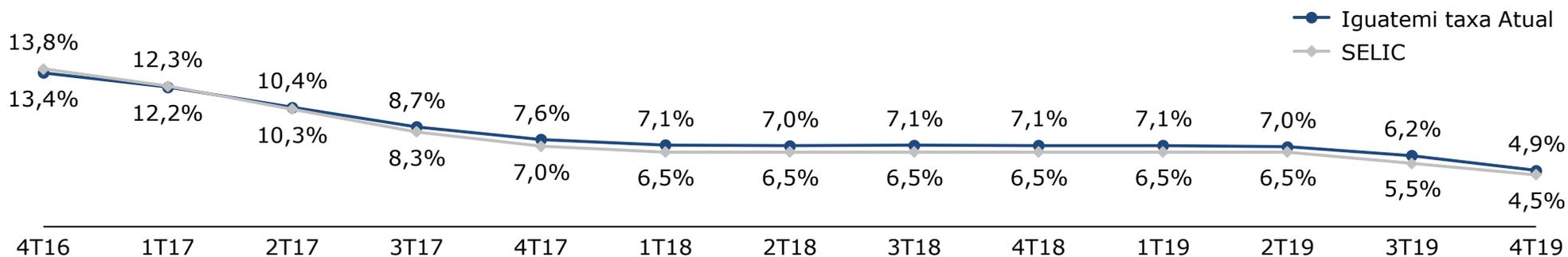
## Perfil da Dívida por Indexador<sup>(1)</sup>



## Perfil da Dívida por Modalidade<sup>(1)</sup>



## Custo da Dívida



(1) Em 31/12/2019

# Agenda

---

Destaques do 4T19 / 2019

Projetos em Andamento

Resultados

**Guidance 2019 e 2020**

## Guidance 2019 – Divulgado x Realizado

	<b>Guidance 2019</b>	<b>Resultado 2019</b>	<b>Resultado 2019 "mesmos-shoppings"<sup>(3)</sup></b>
Crescimento da Receita Líquida	5 – 10%	4,5%	5,1%
Margem EBITDA <sup>(2)</sup>	75 – 79%	84,3%	76,2%
Investimento (R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	150 – 200	145,4	-

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

(2) Considera o EBITDA ajustado pela receita não-recorrente auferida com a venda do Iguatemi Caxias e Iguatemi Florianópolis.

(3) Exclui de ambos os indicadores o resultado do Iguatemi Caxias e Iguatemi Florianópolis da base de cálculo de 2018 e 2019.

# Guidance 2020

## Guidance 2020

---

Crescimento da Receita Líquida	8 – 13%
--------------------------------	---------

---

Margem EBITDA <sup>(2)</sup>	73 – 77%
------------------------------	----------

---

Investimento (R\$ milhões) <sup>(1)</sup>	170 – 220
---	-----------

---

(1) Inclui potenciais vendas de ponto e venda de potencial construtivo para desenvolvimento imobiliário no entorno de nossos ativos.

(2) Base competência. Inclui investimentos em manutenção, reinvestimento, projetos e capitalizações. Não inclui aquisições.

# Contato RI

---

## **Cristina Betts**

CFO e Diretora de Relações com Investidores

## **Carina Carreira**

Gerente de Relações com Investidores

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

E-mail: [ri@iguatemi.com.br](mailto:ri@iguatemi.com.br)

Site: [www.iguatemi.com.br](http://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 nesta apresentação, 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.