



Iguatemi aumenta participação em shoppings do portfólio e vendas no ano atingem R\$14,2 bilhões

São Paulo, 18 de fevereiro de 2020 – 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 2019 (4T19). 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 4T19

Teleconferência em Português

19 de fevereiro de 2020
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

19 de fevereiro de 2020
11h00 horário de Brasília
09h00 US EST
Tel.: +1 (646) 843 6054
Senha: Iguatemi

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

Equipe de RI:

Cristina Betts, CFO
Carina Carreira, RI

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

DESTAQUES DO 4T19 e 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**
- 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

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

2019 foi mais um ano de grandes desafios. Diferentemente do que se esperava no início do ano, o atraso na aprovação de medidas econômicas importantes, como a reforma da previdência, impossibilitou uma recuperação mais acentuada da economia, afetando a disposição do consumidor em comprar e do setor varejista em investir. A reticência do varejista em relação ao momento de abertura de novas lojas e nossos esforços para seguir atualizando o mix de nossos empreendimentos resultaram em uma ocupação média do portfólio abaixo das médias históricas, o que impactou diretamente nossos resultados.

A reciclagem do portfólio, apensar de impactar o resultado da Companhia no curto prazo, foi determinante para garantirmos um portfólio de ativos mais coeso e alinhado com nossa estratégia. Não obstante, conseguimos entregar um resultado satisfatório, reflexo da melhor performance dos nossos ativos, que já se beneficiam de um mix de lojistas que vem sendo renovado nos últimos anos.

Crescemos a **Receita Líquida em 4,5%** no ano, para **R\$ 754,3 milhões**, e entregamos um EBITDA de R\$ 635,8 milhões (+13,8% versus 2018 e margem de 84,3%), ou um **EBITDA ajustado de R\$ 575,1 milhões ao excluirmos o resultado obtido com a venda do Iguatemi Caxias e Iguatemi Florianópolis** (+3,0% versus 2018 e **margem de 76,2%**). Ao excluirmos estes ativos da base de cálculo de 2018 e 2019, a Receita Líquida "mesmos-shoppings" cresceu 5,1% versus 2018 e atingiu uma Margem ajustada "mesmos-shoppings" de 76,2%, ambos os indicadores **dentro do guidance fornecido ao mercado no início do ano**.

	Guidance 2019	Resultado 2019	Resultado 2019 "mesmos-shoppings"⁽³⁾
Crescimento da Receita Líquida	5 – 10%	4,5%	5,1%
Margem EBITDA ⁽²⁾	75 – 79%	84,3%	76,2%
Investimento (R\$ milhões) ⁽¹⁾	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.

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 DE 2019

Apesar dos desafios mencionados acima, este ano também foi marcado por grandes conquistas para a Companhia. Lançamos em outubro o **Iguatemi 365 (www.iguatemi365.com)**, o e-commerce da Iguatemi que hoje já conta com mais de 130 marcas disponíveis para o consumidor. Este canal nos possibilita atender nossos clientes em toda sua jornada de consumo, 24 horas por dia, 7 dias por semana e, em 2020, em qualquer lugar do Brasil.

Realizamos também em 2019 a modernização do nosso programa de relacionamento, o **Iguatemi ONE**, mais um passo da Companhia no aprimoramento da jornada *phygital* (físico + digital) do consumidor e no fortalecimento da fidelização. O

programa trata o cliente de forma integrada, ou seja, as compras realizadas em qualquer shopping participante ou no Iguatemi 365 são consideradas na pontuação. A segmentação dos clientes em SILVER, GOLD e BLACK, de acordo com o acúmulo de pontos, permite a entrega de uma proposta de valor adequada a cada perfil de consumo, com benefícios exclusivos pensados para nossos clientes por meio de serviços e parceiros em moda, gastronomia, *wellness*, arte e cultura, *lifestyle* e experiências.

A integração do Iguatemi 365 com o Iguatemi ONE nos permitirá ao longo dos anos melhorar nosso entendimento do comportamento de consumo nos nossos shoppings, permitindo a entrega de uma proposta de valor adequada a cada perfil de consumo.

Assinamos também em 2019 uma **parceria com o iFood**, uma das mais inovadoras *foodtechs* do mundo e líder em delivery online de comida na América Latina, para uma solução completa de organização da atividade de *food delivery* em nossos shopping centers, trazendo uma melhora na experiência em todas as pontas da cadeia do food delivery, com (i) o aumento do faturamento das operações de food service em nossos empreendimentos; (ii) a implementação de uma solução eficiente de *takeout* para as praças de alimentação, restaurantes e supermercados através da criação de uma área única para expedição; (iii) a melhoria nos níveis de serviço das operações de food delivery para os consumidores finais dos nossos empreendimentos; e (iv) a maior praticidade e ganho de tempo para entregadores, que não terão que se deslocar pelo shopping. A parceria, que está sendo implementada em fases e hoje se encontra ativa em 7 shopping centers (Market Place, Iguatemi Campinas, Iguatemi Alphaville, Iguatemi Brasília, Galleria, Iguatemi Porto Alegre e Praia de Belas), já começa a apresentar resultados positivos.

Concentramos grande parte dos nossos esforços ao longo do ano em entregar ao consumidor um **mix de lojas diferenciado** em nossos empreendimentos. No 4T19, inauguramos 131 novas lojas em nossos *malls*, com destaque para Louis Vuitton Men e Illesteva no Iguatemi São Paulo; Madero e Alexandre Birman no Iguatemi Brasília; Tok&Stok e Foxton no Iguatemi Ribeirão Preto; Natura e Samsung no Iguatemi Porto Alegre entre outros. No ano de 2019 foram um total de 341 lojas inauguradas.

No mês de abril comemoramos os **cinco anos de existência do Iguatemi São José do Rio Preto**, empreendimento de 43,5 mil m² de ABL e arquitetura inovadora, com alto potencial de expansão, que levou marcas inéditas à região. Localizado no principal vetor de crescimento da cidade, faz parte de um empreendimento de alto padrão composto pelo shopping, torres comerciais, torres residenciais e um hotel.



Como parte do constante processo de **reavaliação do portfólio** da Companhia, priorizando ativos que possuam maior sinergia com nossa estratégia de negócio, realizamos nos últimos meses (i) a venda da participação de 8,4% no Shopping Iguatemi Caxias e de 30,0% no Shopping Iguatemi Florianópolis; (ii) o exercício do direito de preferência para aquisição de 20% do Praia de Belas Shopping Center e 15% do Shopping Center Esplanada.; e (iii) aquisição de participação minoritária na Maiojama Participações, com objetivo de alavancar oportunidades de desenvolvimento imobiliário na região sul do país. Iguatemi e

Maiojama já desenvolveram, em conjunto, os shoppings Praia de Belas, Iguatemi Porto Alegre e Iguatemi Caxias, além de inúmeros empreendimentos comerciais e residenciais na cidade de Porto Alegre. Entre os seus principais ativos, a Maiojama detém participação de 14% no Iguatemi Porto Alegre.

Com o intuito de rentabilizar potenciais construtivos de cada empreendimento, desenvolver o entorno de nossos shoppings e garantir um fluxo qualificado para os mesmos, realizamos em 2019 a **venda fracionada de terreno para construção de uma torre residencial no Iguatemi Esplanada e outra no Iguatemi São José do Rio Preto.**

Por fim, temos muito orgulho de termos sido **certificados neste ano pela Great Place to Work**, autoridade global no mundo do trabalho e especialistas em transformar a organização em um ótimo lugar para se trabalhar.

RESULTADO DO 4T19 E 2019

No 4T19 conseguimos locar importantes áreas em nossos shoppings, levando a ocupação média do portfólio para 94,0%. Mesmo assim, seguimos com a ocupação média abaixo do mesmo período de 2018, o que somado à venda da participação no Iguatemi Caxias e Iguatemi Florianópolis, nos levou a um **crescimento de vendas totais em nosso portfólio de 0,7% no trimestre, para R\$ 4,3 bilhões, e de 3,8% no ano, para R\$ 14,2 bilhões.** Ao excluirmos de ambos os anos as vendas destes ativos, as vendas totais "mesmos-shoppings" cresceram 8,0% no trimestre e 6,9% no ano.

As **vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 7,4%** e o desempenho das **vendas mesmas lojas (SSS) foi de 5,7%** no 4T19. Os **aluguéis mesmas áreas (SAR) e os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 4,6% e 5,2%, respectivamente**, favorecidos pela inflação do período e pela maturação das novas operações inauguradas nos últimos trimestres. A diferença entre os dois indicadores de aluguel é explicado principalmente pelo aumento da vacância versus o mesmo período de 2018, afetando o indicador mesmas-áreas.

Com relação ao desempenho dos **Shoppings a 100%**, tivemos um **crescimento de 1,7% na Receita de Aluguel do trimestre** (Aluguel Mínimo + *Overage* + Locação Temporária), atingindo R\$ 326,0 milhões e **um crescimento de 4,1% no ano**, atingindo R\$ 1.083,7 milhões. Ao excluirmos os shoppings cujas participações foram vendidas este ano, apresentamos um crescimento da Receita de Aluguel a 100% de 7,0% no trimestre e de 6,4% no ano. Esse resultado é reflexo principalmente (i) da maturação dos projetos inaugurados nos últimos anos; (ii) do adensamento do entorno imediato dos nossos Shoppings; e (iii) da atualização no mix de diversos de nossos empreendimentos. A **Receita de Estacionamento totalizou R\$ 68,3 milhões** no 4T19 (-1,9% versus 4T18) e R\$ 247,1 milhões no ano (+1,1% versus 2019), mas ao excluirmos os shoppings dos quais desinvestimos em 2019 tivemos um crescimento da Receita de Estacionamento a 100% de 2,8% no trimestre e de 2,8% no ano. Esta linha vem sendo impactada mais recentemente pelas novas tendências de mobilidade urbana, principalmente nos grandes centros, onde temos relevante exposição.

Atualmente, possuímos **três expansões e um outlet em processo de maturação** (período de 5 anos após o lançamento): as expansões do Iguatemi Campinas (abr/2015), do Iguatemi São Paulo (set/2015) e do Iguatemi Porto Alegre (abr/2016), e o I Fashion Outlet Santa Catarina (dez/2018). Tais áreas representam 8,5% da ABL total do nosso portfólio e estamos confiantes na melhora de sua produtividade no médio e longo prazos.

A Companhia atingiu no 4T19 uma Receita Bruta de R\$ 241,0 milhões (+4,6% versus 4T18) e de R\$ 861,5 milhões no ano (+4,3% versus 2018). O processo de redução dos descontos iniciado em 2018, apesar de ter se mostrado mais desafiador do que o esperado ao longo do ano contribuiu para um **crescimento da Receita Líquida de 5,4% para R\$ 211,2 milhões no**

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2019

trimestre e de 4,5% para R\$ 754,3 milhões no ano. Ao excluirmos os ativos vendidos ao longo do ano da base de cálculo, atingimos um crescimento de Receita Líquida de 5,1% em 2019, dentro do *guidance* fornecido no início do ano.

O **EBITDA atingiu R\$ 200,2 milhões no trimestre**, 25,9% acima do 4T18, com **Margem EBITDA de 94,8%**. **Para o ano, o EBITDA ficou em R\$ 635,8 milhões** (13,8% acima de 2018), **com Margem EBITDA de 84,3%**. Ao excluirmos o resultado auferido com a venda de participação do Iguatemi Caxias e do Florianópolis chegamos a um EBITDA ajustado de R\$ 153,1 milhões para o trimestre (3,8% abaixo do 4T18 e com Margem EBITDA ajustada de 72,5%) e de R\$ 575,1 milhões para o ano (3,0% acima de 2018 e com Margem EBITDA ajustada de 76,2%).

A **Dívida Total da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 2,3 bilhões**, 9,7% acima do 3T19, devido principalmente à emissão de uma nota promissória em dezembro no montante de R\$ 200 milhões, com taxa de CDI +0,75% a.a. e prazo de 18 meses. A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R\$ 1,0 bilhão, aumento de 43,3% em comparação ao 3T19 devido à emissão mencionada acima e à venda de ativos, levando a uma **Dívida Líquida de R\$ 1,3 bilhão** e um múltiplo **Dívida Líquida/EBITDA de 2,03x**, uma redução de 0,32 versus o 3T19.

GUIDANCE PARA 2020

Estamos otimistas de que um novo ciclo de crescimento se inicia para o Brasil e para Companhia, cujos principais vetores serão (i) a melhora constante na performance dos ativos de nosso portfólio e da experiência do consumidor, (ii) o crescimento do ABL, seja ele via aquisições, expansões ou *greenfields* selecionados, (iii) desenvolvimento do entorno de nossos empreendimentos, através da venda fracionada de terreno para a construção de torres residências, comerciais e hoteleiras, e (iv) expansão do alcance da nossa plataforma de e-commerce, o Iguatemi 365.

Conforme anunciado no dia 15 de janeiro de 2020 e em linha com nossas expectativas para o ano descritas acima, estimamos um **crescimento da Receita Líquida entre 8% e 13%**, uma **margem EBITDA entre 73% e 77%** e uma necessidade de **investimento no montante entre R\$ 170 a 220 milhões**.

	Guidance 2020
Crescimento da Receita Líquida	8 – 13%
Margem EBITDA ⁽²⁾	73 – 77%
Investimento (R\$ milhões) ⁽¹⁾	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.

Acreditamos que a Iguatemi está bem posicionada para se beneficiar da retomada da economia dos próximos anos, com um portfólio robusto e de qualidade, um posicionamento *omnichannel* que engloba toda a jornada do cliente, 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
CEO da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2019

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	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Receita Bruta (R\$ mil)	241.018	230.522	4,6%	861.528	826.143	4,3%
Receita Bruta "mesmos-shoppings" (R\$ mil) ⁽²⁾	241.018	226.908	6,2%	853.302	814.023	4,8%
Receita Líquida (R\$ mil)	211.225	200.492	5,4%	754.270	721.526	4,5%
Receita Líquida "mesmos-shoppings" (R\$ mil) ⁽²⁾	211.225	197.034	7,2%	746.697	710.315	5,1%
EBITDA (R\$ mil)	200.192	159.038	25,9%	635.795	558.524	13,8%
Margem EBITDA	94,8%	79,3%	15,5 p.p.	84,3%	77,4%	6,9 p.p.
EBITDA ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	153.054	159.038	-3,8%	575.095	558.524	3,0%
Margem EBITDA ajustado	72,5%	79,3%	-6,8 p.p.	76,2%	77,4%	-1,2 p.p.
EBITDA ajustado "mesmos-shoppings" (R\$ mil) ⁽²⁾	153.054	156.144	-2,0%	568.734	548.908	3,6%
Margem EBITDA ajustado "mesmos-shoppings"	72,5%	79,2%	-6,8 p.p.	76,2%	77,3%	-1,1 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	111.821	76.077	47,0%	314.301	260.326	20,7%
Margem Líquida	52,9%	37,9%	15,0 p.p.	41,7%	36,1%	5,6 p.p.
FFO (R\$ mil)	145.267	103.907	39,8%	442.323	369.967	19,6%
Margem FFO	68,8%	51,8%	17,0 p.p.	58,6%	51,3%	7,3 p.p.

(1) Exclui a receita não-recorrente auferida com a venda do Iguatemi Florianópolis (4T19 e 2019) e Iguatemi Caxias (2019).

(2) Exclui o resultado do Iguatemi Caxias e Iguatemi Florianópolis da base de cálculo de 2018 e 2019.

Indicadores de Desempenho	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
ABL Total (m ²)	709.989	757.355	-6,3%	709.989	757.355	-6,3%
ABL Própria (m ²)	452.934	458.567	-1,2%	452.934	458.567	-1,2%
ABL Própria Média (m ²)	452.934	451.397	0,3%	457.135	448.700	1,9%
ABL Total Shopping (m ²)	671.118	718.484	-6,6%	671.118	718.484	-6,6%
ABL Própria Shopping (m ²)	420.641	426.273	-1,3%	420.641	426.273	-1,3%
Total Shoppings ⁽¹⁾	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%	-0,4 p.p.	11,7%	12,0%	-0,3 p.p.
Taxa de Ocupação	94,0%	94,6%	-0,6 p.p.	93,0%	94,6%	-1,6 p.p.
Inadimplência líquida	-0,8%	1,3%	-2,1 p.p.	0,8%	2,0%	-1,2 p.p.

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2019

PORTFÓLIO IGUATEMI

Portfólio	Cidade	ABC Total (m ²) ⁽⁴⁾	ABL Total (m ²)	Participação Iguatemi	ABL Iguatemi (m ²)
Iguatemi São Paulo	São Paulo	49.263	49.263	58,58%	28.858
JK Iguatemi	São Paulo	34.358	34.358	64,00%	21.989
Pátio Higienópolis	São Paulo	33.365	33.365	11,54%	3.850
Market Place	São Paulo	26.881	26.881	100,00%	26.881
Iguatemi Alphaville	Barueri	31.133	31.133	78,00%	24.284
Iguatemi Campinas	Campinas	76.894	72.725	70,00%	50.908
Galleria	Campinas	33.249	33.249	100,00%	33.249
Iguatemi Esplanada ⁽¹⁾	Sorocaba	64.807	64.807	55,37%	35.884
Iguatemi Esplanada - área proprietária ⁽²⁾	Sorocaba	6.556	3.678	100,00%	3.678
Iguatemi São Carlos	São Carlos	22.334	22.334	50,00%	11.167
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	43.325	43.325	88,00%	38.126
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.550	43.550	88,00%	38.324
Subtotal Sudeste		465.717	458.670	69,16%	317.199
Iguatemi Porto Alegre	Porto Alegre	67.648	64.253	36,00%	23.131
Praia de Belas	Porto Alegre	47.616	44.667	37,55%	16.773
Subtotal Sul		115.264	108.920	36,64%	39.904
Iguatemi Brasília	Brasília	33.812	33.812	64,00%	21.640
Subtotal DF		33.812	33.812	64,00%	21.640
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20.056	20.056	41,00%	8.223
I Fashion Outlet Santa Catarina	Tijucas	19.888	19.838	54,00%	10.713
Power Center Iguatemi Campinas ⁽³⁾	Campinas	29.822	29.822	77,00%	22.963
Subtotal Outlet e Power Center		69.766	69.717	60,10%	41.899
Subtotal Shoppings		684.559	671.118	62,68%	420.641
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		723.430	709.989	63,79%	452.934

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

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

(3) Localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2019

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

Portfólio	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Iguatemi São Paulo	69.090	58.500	18,1%	218.075	200.742	8,6%
JK Iguatemi	28.999	26.546	9,2%	92.476	82.156	12,6%
Pátio Higienópolis	32.922	32.035	2,8%	107.771	102.357	5,3%
Market Place	9.724	8.722	11,5%	30.683	29.669	3,4%
Torres Market Place	6.288	5.682	10,7%	19.996	21.861	-8,5%
Iguatemi Alphaville	11.363	10.963	3,7%	34.808	34.199	1,8%
Iguatemi Campinas	37.096	35.303	5,1%	121.479	114.082	6,5%
Galleria	6.567	7.997	-17,9%	22.289	24.444	-8,8%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	21.977	22.513	-2,4%	70.706	71.306	-0,8%
Iguatemi São Carlos	4.100	4.457	-8,0%	13.437	12.875	4,4%
Iguatemi Ribeirão Preto	8.530	7.602	12,2%	27.603	23.926	15,4%
Iguatemi Rio Preto	11.145	10.081	10,6%	35.315	33.287	6,1%
Iguatemi Porto Alegre	39.765	37.909	4,9%	129.031	119.192	8,3%
Torre Iguatemi Porto Alegre	2.036	1.606	26,8%	7.748	5.877	31,8%
Praia de Belas	16.916	15.726	7,6%	55.450	52.004	6,6%
Iguatemi Florianópolis ⁽⁴⁾	-	8.633	-	19.058	28.753	-
Iguatemi Caxias ⁽³⁾	-	7.458	-	13.630	24.077	-
Iguatemi Brasília	13.004	14.143	-8,1%	42.993	43.348	-0,8%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	4.089	3.688	10,9%	12.778	12.776	0,0%
I Fashion Outlet Santa Catarina	1.605	107	1397,5%	5.156	107	4711,8%
Power Center Iguatemi Campinas	794	1.002	-20,8%	3.195	3.479	-8,2%
Total	326.011	320.675	1,7%	1.083.677	1.040.519	4,1%
Total "mesmos-shoppings"⁽⁵⁾	326.011	304.584	7,0%	1.050.990	987.688	6,4%

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

Portfólio	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Iguatemi São Paulo	8.783	8.699	1,0%	30.943	30.645	1,0%
JK Iguatemi	6.313	6.142	2,8%	23.843	22.472	6,1%
Pátio Higienópolis	4.933	4.726	4,4%	16.504	16.850	-2,1%
Market Place	5.332	5.767	-7,5%	20.476	21.484	-4,7%
Torres Market Place	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Alphaville	4.632	4.212	10,0%	16.446	15.416	6,7%
Iguatemi Campinas	9.826	9.546	2,9%	34.060	32.329	5,4%
Galleria	2.843	2.826	0,6%	10.248	10.483	-2,2%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	6.830	6.357	7,5%	22.265	20.567	8,3%
Iguatemi São Carlos	1.060	1.052	0,7%	3.728	3.573	4,3%
Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Rio Preto	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Porto Alegre	8.732	8.104	7,7%	29.255	28.174	3,8%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	-	-	-	-	-
Praia de Belas	5.283	5.294	-0,2%	19.539	18.693	4,5%
Iguatemi Florianópolis ⁽⁴⁾	-	1.546	-	4.124	5.884	-
Iguatemi Caxias ⁽³⁾	-	1.622	-	3.226	5.411	-
Iguatemi Brasília	3.341	3.411	-2,1%	11.230	11.531	-2,6%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	-	-	-	-	-	-
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	-	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	366	296	23,7%	1.225	1.009	21,4%
Total	68.272	69.600	-1,9%	247.110	244.520	1,1%
Total "mesmos-shoppings"⁽⁵⁾	68.272	66.433	2,8%	239.761	233.225	2,8%

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

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

(3) Participação vendida em junho/2019.

(4) Participação vendida em outubro/2019.

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

VENDAS E ALUGUÉIS

As **Vendas Totais atingiram R\$ 4,3 bilhões no trimestre**, 0,7% acima do 4T18, e **R\$ 14,2 bilhões no ano**, um crescimento de 3,8% em relação a 2018. Ao excluirmos de ambos os anos as vendas de participação do Iguatemi Caxias e Iguatemi Florianópolis, as Vendas Totais “mesmos-shoppings” cresceram 8,0% no trimestre e 6,9% no ano.

Os segmentos que melhor desempenharam nas vendas no trimestre continuaram sendo as Joalherias e Saúde & Beleza. Já os segmentos que apresentaram o pior desempenho foram Artigos para o Lar, Livrarias, Papelarias e Informática e Entretenimento.

As vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 7,4% no trimestre, enquanto as vendas mesmas lojas (SSS) foram de 5,7%. Os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 4,6% e os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 5,2%. O descasamento entre o aluguel mesmas áreas e o aluguel mesmas lojas é explicado principalmente pelo aumento das áreas vagas.

Vendas mesmas lojas (SSS)	% ABL	4T19 x 4T18			2019 x 2018		
		Âncoras	Demais lojas	TOTAL	Âncoras	Demais lojas	TOTAL
Alimentação	14,7%	9,9%	3,2%	3,6%	8,9%	4,6%	4,9%
Moda, Calçados, Artigos de Couro	41,8%	12,5%	4,3%	5,4%	9,3%	4,2%	5,1%
Artigos para o Lar, Livraria, Papelaria, Info.	11,3%	-6,3%	3,0%	1,2%	-7,7%	-1,3%	-2,5%
Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias	24,9%	-3,5%	12,8%	11,3%	-0,7%	9,8%	9,0%
Serviços, Entretenimento e Outros	7,3%	0,8%	1,6%	1,1%	5,1%	2,5%	4,0%
TOTAL	100,0%	4,1%	6,0%	5,7%	4,5%	4,9%	4,8%

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

A Receita de Aluguel dos Ativos a 100% atingiu R\$ 326,0 milhões no 4T19 (+1,7% comparado ao 4T18) e R\$ 1.083,7 milhões no ano (+4,1% comparado ao 2018). Ao excluirmos os shoppings cujas participações foram vendidas este ano, apresentamos um crescimento da Receita de Aluguel a 100% de 7,0% no trimestre e de 6,4% no ano. Já a Receita de Estacionamento atingiu R\$ 68,3 milhões no trimestre (-1,9% comparado ao 4T18) e R\$ 247,1 milhões no ano (+1,1% comparado ao 2018). Ao excluirmos os shoppings dos quais desinvestimos em 2019 tivemos um crescimento da Receita de Estacionamento a 100% de 2,8% no trimestre e de 2,8% no ano.

Os ativos que se destacaram positivamente no trimestre foram:

- **Iguatemi São Paulo:** aumento de 18,1% nas Receitas de Aluguel, resultado de leasing spread positivo das renovações ocorridas ao longo do ano, impacto positivo no Overage pela melhor performance nas vendas e melhores locações temporárias no período.
- **Iguatemi Ribeirão Preto:** aumento de 12,2% nas Receitas de Aluguel, impactado principalmente por uma melhor performance de vendas e consequente melhora no Overage, novos contratos com termos mais favoráveis e uma boa performance de Locações Temporárias.
- **Market Place:** aumento de 11,5% na Receita de Aluguel, impactado principalmente por uma renovatória retroativa de uma loja âncora e um bom desempenho de locações temporárias no trimestre.

Os destaques negativos do trimestre foram:

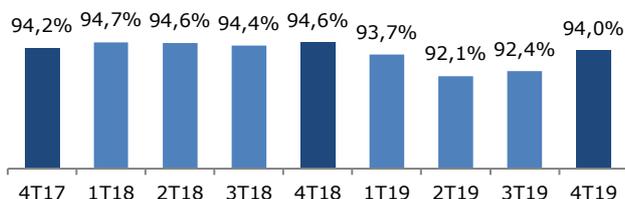
- **Galleria:** queda de 17,9% na Receita de Aluguel, resultado de uma ocupação menor no período, além de uma performance abaixo do esperado de locações temporárias.
- **Iguatemi Brasília:** queda de 8,1% na Receita de Aluguel, resultado de uma ocupação menor e um *Overage* impactado por um menor fluxo no trimestre.
- **Iguatemi São Carlos:** queda de 8,0% na Receita de Aluguel, resultado de novas locações em termos menos favoráveis apesar de uma boa performance de *Overage* em operações mais estabelecidas e nas locações temporárias.

TAXA E CUSTO DE OCUPAÇÃO

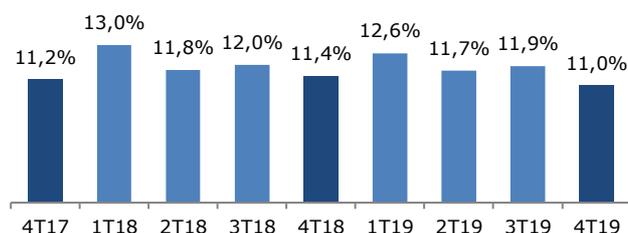
A ocupação média do portfólio no trimestre foi de 94,0%, 0,6 ponto percentual abaixo do 4T18, mas uma melhora significativa versus os 92,4% apresentados no 3T19. A taxa de ocupação média dos shoppings para o ano foi de 93,0%, 1,6 ponto percentual abaixo do nível de 2018.

O custo de ocupação médio foi de 11,0% no trimestre e de 11,7% no ano.

Taxa de Ocupação



Custo de Ocupação



INADIMPLÊNCIA

Encerramos o 4T19 com uma inadimplência negativa de 0,8%, 2,1 pontos percentuais abaixo do observado no 4T18. Para o ano a inadimplência média ficou 1,2 pontos percentuais abaixo do observado no 2018, em 0,8%.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2019

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada (R\$ mil)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Receita Bruta	241.018	230.522	4,6%	861.528	826.143	4,3%
Impostos e descontos	-29.793	-30.029	-0,8%	-107.258	-104.616	2,5%
Receita Líquida	211.225	200.492	5,4%	754.270	721.526	4,5%
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%
EBITDA	200.192	159.038	25,9%	635.795	558.524	13,8%
Margem EBITDA	94,8%	79,3%	15,5 p.p.	84,3%	77,4%	6,9 p.p.
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	153.054	159.038	-3,8%	575.095	558.524	3,0%
Margem EBITDA ajustada	72,5%	79,3%	-6,8 p.p.	76,2%	77,4%	-1,2 p.p.
Depreciação e Amortização	-33.446	-27.830	20,2%	-128.022	-109.641	16,8%
EBIT	166.746	131.208	27,1%	507.773	448.883	13,1%
Margem EBIT	78,9%	65,4%	13,5 p.p.	67,3%	62,2%	5,1 p.p.
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%
Lucro Líquido	111.821	76.077	47,0%	314.301	260.326	20,7%
Margem Líquida	52,9%	37,9%	15,0 p.p.	41,7%	36,1%	5,6 p.p.
FFO	145.267	103.907	39,8%	442.323	369.967	19,6%
Margem FFO	68,8%	51,8%	16,9 p.p.	58,6%	51,3%	7,3 p.p.

(1) EBITDA ajustado no 4T19 pela venda da participação no shopping Iguatemi Florianópolis e em 2019 também pela venda do Iguatemi Caxias.

RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da Iguatemi no quarto trimestre de 2019 foi de R\$ 241,0 milhões, aumento de 4,6% em relação ao mesmo período de 2018.

Receita Bruta (R\$ mil)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Aluguel	163.525	158.100	3,4%	598.503	569.270	5,1%
Taxa de Administração	14.550	13.629	6,8%	52.721	49.498	6,5%
Estacionamento	43.517	43.201	0,7%	156.222	152.499	2,4%
Outros	19.426	15.592	24,6%	54.082	54.876	-1,4%
Total	241.018	230.522	4,6%	861.528	826.143	4,3%

A Receita de Aluguel, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve crescimento de 4,6% em relação ao 4T18 e representou 67,8% da Receita Bruta total.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2019

Receita de Aluguel (R\$ mil)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Aluguel Mínimo	131.749	130.088	1,3%	502.614	488.736	2,8%
Aluguel Percentual	13.251	10.852	22,1%	39.379	31.179	26,3%
Locações Temporárias	18.525	17.160	8,0%	56.510	49.355	14,5%
Total	163.525	158.100	3,4%	598.503	569.270	5,1%

Este crescimento da Receita de Aluguel em relação ao 4T18 é explicado principalmente por:

- Aluguel Mínimo: aumento de 1,3%, com o efeito positivo dos reajustes automáticos dos contratos de aluguel pela inflação sendo parcialmente ofuscado por uma ocupação média menor em alguns empreendimentos e negociações menos favoráveis na entrada de novos varejistas.
- Aluguel Percentual (*Overage*): aumento de 22,1% em função de uma melhora na performance de vendas no período, resultado do processo de renovação e aprimoramento do mix de nossos ativos.
- Locações Temporárias: aumento de 8,0% devido aos esforços do time de Mídia em aumentar a rentabilidade dessa atividade em nossos *malls*.

A Taxa de Administração aumentou 6,8% em relação ao 4T18, em linha com melhora no resultado dos empreendimentos.

A Receita de Estacionamento atingiu R\$ 43,5 milhões (+0,7% comparado ao 4T18), devido à queda do fluxo pagante em diversos ativos do portfólio, resultado das novas tendências de mobilidade urbana.

A linha de Outros apresentou um aumento de 24,6% no trimestre, resultado da boa performance da atividade de varejo (i-Retail) e apesar do fim do reconhecimento das luvas de coparticipação dos empreendimentos e expansões que completaram 5 anos em 2018 e 2019 (expansão do Praia de Belas em nov/2018, expansão do Iguatemi Esplanada em nov/2018, Iguatemi São José do Rio Preto em abr/2019 e expansão do Iguatemi São Carlos em jun/2019). Importante ressaltar que atualmente grande parte desta linha é composta por (i) receitas atreladas à i-Retail, onde atuamos como operadores de marcas internacionais selecionadas; (ii) corretagem; e (iii) a partir de outubro de 2019, receitas do Iguatemi 365, plataforma de e-commerce da Companhia.

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

As Deduções, Impostos e Contribuições somaram R\$ 29,8 milhões, 0,8% abaixo do 4T18, devido principalmente à redução dos níveis de descontos concedidos a varejistas durante os anos mais críticos da crise.

RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida no 4T19 foi de R\$ 211,3 milhões, crescimento de 5,4% em relação ao 4T18.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2019

CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas (R\$ mil)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-44.158	-33.037	33,7%	-148.087	-122.849	20,5%
Despesas	-19.187	-24.315	-21,1%	-72.086	-75.071	-4,0%
Despesas Administrativas	-17.567	-22.770	-22,9%	-65.268	-71.145	-8,3%
Remuneração baseada em ações	-1.620	-1.296	25,0%	-6.481	-3.455	87,6%
Pré-operacional	0	-249	-100,0%	-337	-471	-28,5%
Subtotal	-63.345	-57.352	10,4%	-220.173	-197.920	11,2%
Depreciação e Amortização	-33.446	-27.830	20,2%	-128.022	-109.641	16,8%
Total	-96.791	-85.182	13,6%	-348.195	-307.561	13,2%

A linha de Custos de Aluguéis e Serviços foi de R\$ 44,2 milhões no 4T19 (excluindo depreciação e amortização), um aumento de 33,7% em comparação ao mesmo período do ano anterior, principalmente devido aos custos associados a uma menor ocupação do portfólio e ao início da contabilização das atividades do Iguatemi 365.

As Despesas Administrativas ficaram 22,9% abaixo do 4T18, reflexo de uma base de comparação elevada no 4T18 e de uma maior linearização ao longo do ano das despesas relacionadas a remuneração variável dos funcionários da companhia.

A Remuneração Baseada em Ações foi de R\$ 1,6 milhão, 25,0% acima do 4T18, reflexo da contabilização do segundo programa anual do novo plano de incentivo de longo prazo (ações restritas) em vigor desde março/2018.

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

No 4T19, a Companhia gerou um total de Outras Receitas (Despesas) Operacionais no valor de R\$ 52,0 milhões, devido principalmente ao resultado relativo à venda da participação no Iguatemi Florianópolis (R\$ 58,9 milhões).

Outras Rec. (Desp.) Op. (R\$ mil)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	0	14.750	-	20.116	14.750	36,4%
Outros	52.013	871	5871,6%	80.393	19.044	322,1%
Outras Receitas (Desp.) Op.	52.013	15.621	233,0%	100.509	33.794	197,4%

DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO

A linha Depreciação e Amortização apresentou um aumento de 20,2% no trimestre comparado ao mesmo período de 2018, para R\$ 33,4 milhões, devido principalmente à inauguração do I Fashion Outlet Santa Catarina (dez/2018) e das reformas e adaptações em espaços que estão recebendo novas operações, resultado do processo de atualização do mix da Companhia.

RESULTADO FINANCEIRO

O Resultado Financeiro Líquido da Iguatemi no trimestre foi de R\$ 23,1 milhões negativos, 25,8% abaixo do valor apresentado no mesmo período do ano anterior, principalmente devido à queda da taxa de juros à qual 87,0% de nossa dívida é indexada, levando a uma Despesa Financeira -17,4% abaixo do 4T18.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2019

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Receitas Financeiras	14.372	14.244	0,9%	58.290	49.522	17,7%
Despesas Financeiras	-37.467	-45.375	-17,4%	-165.621	-168.899	-1,9%
Resultado Financeiro Líquido	-23.095	-31.131	-25,8%	-107.331	-119.377	-10,1%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

No 4T19, as Despesas com Imposto de Renda e Contribuição Social totalizaram R\$ 31,8 milhões, 32,6% acima do 4T18, por conta do crescimento no lucro das SPEs que são tributadas no regime de lucro real.

LUCRO LÍQUIDO E FFO

O Lucro Líquido no trimestre foi de R\$ 111,9 milhões, 47,0% acima do apresentado no 4T18, com Margem Líquida de 52,9%. O FFO atingiu R\$ 145,3 milhões, crescimento de 39,8% versus o mesmo período do ano anterior, com Margem FFO de 68,8%.

EBITDA

O EBITDA do trimestre atingiu R\$ 200,2 milhões, 25,9% acima do 4T18, com Margem EBITDA de 94,8%. Ao excluirmos o resultado auferido com a venda da participação do Iguatemi Florianópolis, o EBITDA ajustado foi de R\$ 153,1 milhões (-3,8% versus 4T18), com margem de 72,5%.

Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) (R\$ mil)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Lucro Líquido	111.821	76.077	47,0%	314.301	260.326	20,7%
(+) IR / CS	31.830	24.000	32,6%	86.141	69.180	24,5%
(+) Despesas Financeiras	37.467	45.375	-17,4%	165.621	168.899	-1,9%
(-) Receitas Financeiras	-14.372	-14.244	0,9%	-58.290	-49.522	17,7%
EBIT (LAJIR)	166.746	131.208	27,1%	507.773	448.883	13,1%
(+) Depreciação e Amortização	33.446	27.830	20,2%	128.022	109.641	16,8%
EBITDA	200.192	159.038	25,9%	635.795	558.524	13,8%
Receita Líquida	211.225	200.492	5,4%	754.270	721.526	4,5%
Margem EBITDA	94,8%	79,3%	15,5 p.p.	84,3%	77,4%	6,9 p.p.
(-) Venda de ativo	-47.138	0	-	-60.700	0	-
EBITDA ajustado	153.054	159.038	-3,8%	575.095	558.524	3,0%
Margem EBITDA ajustada	72,5%	79,3%	-6,8 p.p.	76,2%	77,4%	-1,2 p.p.

ENDIVIDAMENTO

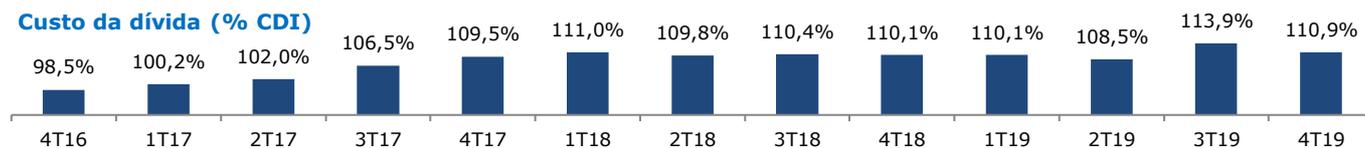
A Iguatemi encerrou o trimestre com uma **Dívida Total de R\$ 2.315,7 milhões**, cujo prazo médio encontra-se em 3,9 anos, com custo médio de 110,9% do CDI, índice ao qual 87% da nossa dívida está indexada. Já a **posição de Caixa encontra-se em R\$ 1.022,6 milhões**, atualmente remunerada a uma taxa média de 91,9% do CDI. Como consequência, a **Dívida Líquida caiu 7,4% em comparação ao 3T19 para R\$ 1.293,1 milhões**, levando a um múltiplo **Dívida Líquida/EBITDA de 2,03x** para o final do 4T19, 0,32 abaixo do apresentado no 3T19 e 0,66 abaixo do 4T18.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

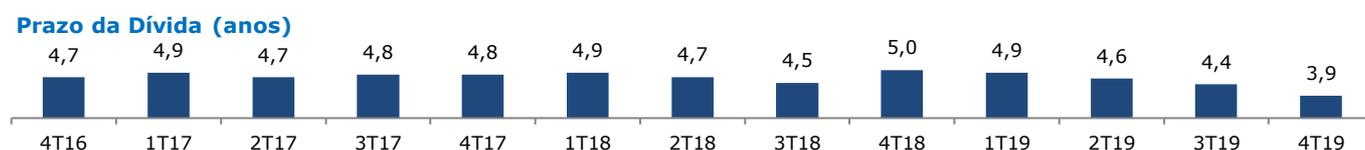
4º TRIMESTRE DE 2019

Comprometidos em sempre buscar as melhores condições de financiamento para as atividades da Companhia e seu plano de expansão, em dezembro realizamos a emissão de R\$ 200 milhões em notas promissórias com taxa de CDI +0,75% a.a. e prazo de 18 meses.

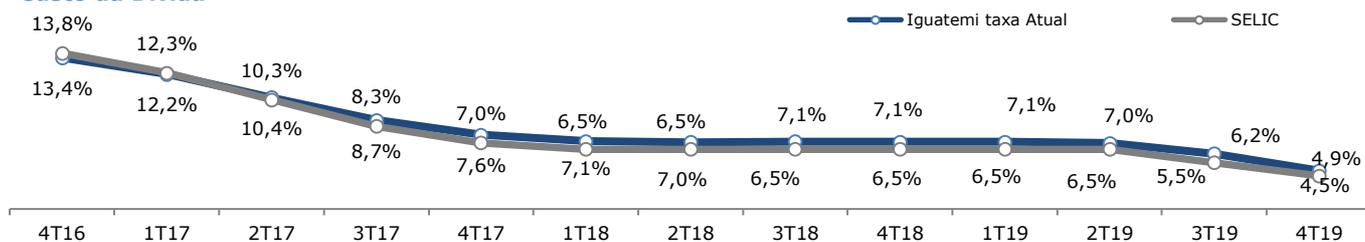
Custo da dívida (% CDI)



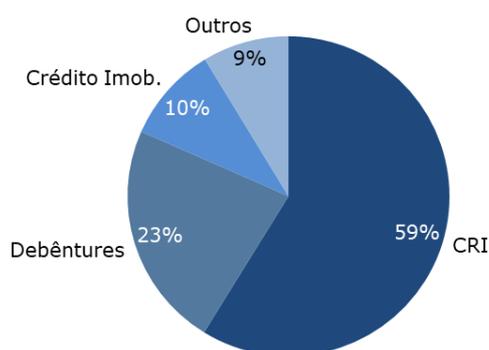
Prazo da Dívida (anos)



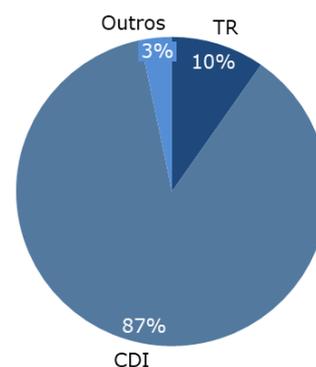
Custo da Dívida



Perfil da Dívida por Indexador



Perfil da Dívida por Modalidade



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

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2019

Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	31/12/2019	%	30/09/2019	%
TR	224.710	9,7%	230.125	10,9%
CDI	2.015.436	87,0%	1.805.967	85,6%
Outros	75.518	3,3%	74.199	3,5%
Curto Prazo	114.904	5,0%	101.317	4,8%
Longo Prazo	2.200.760	95,0%	2.008.974	95,2%

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA (R\$ MM)



FLUXO DE CAIXA

O Caixa ajustado da Iguatemi (considerando o saldo do Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras) aumentou em R\$ 307,0 milhões em comparação ao trimestre anterior (3T19), finalizando o 4T19 em R\$ 1.022,6 milhões. Principais variações:

- Caixa Líquido gerado pelas atividades operacionais ⁽¹⁾ de R\$ 139,6 milhões;
- Caixa das atividades de investimentos ⁽²⁾ de R\$ 31,3 milhões;
- Caixa das atividades de financiamento ⁽³⁾ R\$ 136,2 milhões.

Fluxo de Caixa Contábil Ajustado (R\$ milhões)



(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 17,1 milhões negativos referentes ao pagamento de juros.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 271,0 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2019

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Em dezembro de 2019, atualizamos o valor justo das nossas propriedades em operação e propriedades em desenvolvimento. Em 31/12/2019, esse valor foi de R\$ 14,0 bilhões (na participação IGTA), 18,0% acima do valor de 2018.

	2009	2010	2011	2012 ⁽²⁾	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 ⁽¹⁾
Valor a 100% (R\$ MM)	5.849	7.340	8.678	10.531	11.401	12.613	14.955	16.406	19.328	21.830	24.780
Participação Iguatemi (R\$ MM)	3.288	4.181	5.258	6.118	6.862	7.647	8.287	9.027	10.534	11.872	14.011
ABL total (mil m ²)	628	672	704	704	768	773	746	746	746	757	710
ABL própria (mil m ²)	376	420	451	434	470	484	454	455	455	459	453
Número de Ações (mil)	79.255	79.255	79.255	158.510	176.612	176.612	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	41,6	52,9
NAV por Ação (R\$)	41,49	52,75	66,34	38,60	38,85	43,30	46,92	51,11	59,65	67,22	79,33

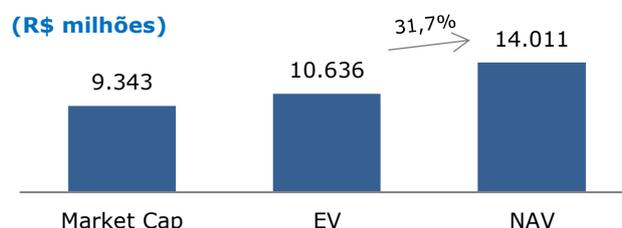
Data base: 31/12/2019.

(1) Valores incluem apenas shoppings em operação e expansões inauguradas até o 4T. Não inclui greenfields/expansões a serem inauguradas futuramente.

(2) Em 2012 realizamos um desdobramento de ações

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

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



Data base do Market Cap. e EV: 31/12/2019.

INVESTIMENTOS

Investimentos (R\$ milhões)	1T19	2T19	3T19	4T19	2019	2018
Aquisições	0,0	0,0	0,0	20,8	20,8	4,9
Outros investimentos ⁽²⁾	26,7	30,5	30,6	57,6	145,4	165,8
Total	26,7	30,5	30,6	78,4	166,2	170,7

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

Dos investimentos realizados no trimestre, no montante de R\$ 78,4 milhões, R\$ 20,8 milhões se destinaram ao pagamento do sinal para aquisição de participação no Praia de Belas Shopping Center e no Shopping Center Esplanada e os demais R\$ 57,6 milhões foram referentes às obras da Torre Galleria, ao Capex de manutenção / reinvestimento dos shoppings do portfólio, bem como investimentos relacionados a projetos em andamento, obras menores em shoppings em operação e capitalizações.

PROJETOS EM ANDAMENTO

Torre Galleria

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



DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2019

POTENCIAL CONSTRUTIVO

No médio / longo prazo, a Iguatemi deve continuar usando seu **potencial construtivo de aproximadamente 1,5 milhão m²** (219 mil m² de ABL e 1.310 mil m² de área privativa/imobiliária) para reforçar suas propriedades existentes (adicional às novas oportunidades de *greenfields* e outlets que devem ser anunciadas ao longo dos próximos anos).

Empreendimento	Shopping (ABL m ²)	Imobiliário (AP m ²)	% Iguatemi
Iguatemi São Paulo	5.000	-	58,6%
Iguatemi Campinas - Terreno Anexo ⁽²⁾	-	782.000	24,8%
Iguatemi Campinas	25.000	108.000	70,0%
Iguatemi Campinas - Power Center	-	193.000	77,0%
Iguatemi Porto Alegre	3.000	32.000	36,0%
Iguatemi 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%
Total	218.629	1.309.882	46,3%

(1) Terrenos permutados.

(2) Opção de permuta + preferência.

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

MERCADO DE CAPITAIS

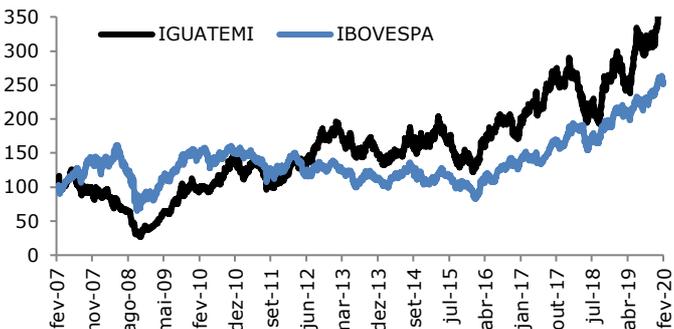
A Iguatemi está listada no Novo Mercado da B3, com o *ticker* IGTA3, e é uma das empresas dos índices Ibovespa e IBx-100. Nossos principais acionistas e o *free float* da Companhia, com base em 31/12/2019, estão descritos no quadro a seguir:

Composição Acionária	Nº de ações	% do Total
Jereissati Participações	89.345.270	50,59%
Tesouraria	267.923	0,15%
Outros	86.998.385	49,26%
Total	176.611.578	100,00%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2019

A ação da Iguatemi encerrou o 4T19 cotada a R\$ 52,90. Atualmente, 12 analistas de mercado têm cobertura ativa na Iguatemi.

IGTA ⁽¹⁾		Iguatemi x Ibovespa (fev/2007 – Atual)
Preço Final (31/12/2019)	R\$ 52,90	
Maior Preço do 4T19	R\$ 53,81	
Menor Preço do 4T19	R\$ 45,63	
Valorização no 4T19	11,30%	
Valorização em 2019	27,16%	
Número de ações	176.611.578	
Market Cap (31/12/2019)	R\$ 9.342.752.476	
Média diária de Liquidez no 4T19	R\$ 58.932.731	

(1) Fonte: Bloomberg, data base: 31/12/2019.

RECURSOS HUMANOS

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

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

Plano de Incentivo de Longo Prazo – Ações Restritas: Outorga de ações ordinárias de emissão da Companhia aos Colaboradores elegíveis selecionados pelo Comitê de Remuneração e aprovados pelo Conselho de Administração, com vistas a, principalmente: (a) estimular a melhoria da gestão da Companhia e de suas Controladas, conferindo aos Participantes a possibilidade de serem acionistas da Companhia, estimulando-os na otimização de todos os aspectos que possam valorizar a Companhia no longo prazo, dando-lhes, ainda, uma visão empreendedora e corporativa; (b) estimular a atração e retenção dos administradores, colaboradores e prestadores de serviços; (c) suportar o alinhamento de interesses entre executivos e acionistas 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 2019 a Iguatemi tinha **380 funcionários**, versus 352 funcionários em 31 de dezembro de 2018 (+7,9%).

PROGRAMAS SOCIOAMBIENTAIS

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

Ações para redução do consumo de energia

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

Ações para economia de água e para aumento da autossuficiência

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

Outras iniciativas

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

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

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

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

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

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

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

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2019



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Sobre a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

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

A Iguatemi detém participação em 14 shopping centers, 2 *premium outlets* e 3 torres comerciais, que juntos totalizam 707 mil m² de ABL total, sendo a sua ABL própria correspondente a 471 mil m². A Companhia participa da administração de todos os seus shoppings centers, de seus *premium outlets* e das suas torres comerciais.

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

Time de RI:

Cristina Betts
CFO e Diretora de RI

Carina Carreira
Gerente de RI

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

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2019

APÊNDICE

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

1. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DOS EXERCÍCIOS DO QUARTO TRIMESTRE DE 2019

1.1. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado Contábil

DRE Contábil	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Receita Bruta	241.018	230.522	4,6%	861.528	826.143	4,3%
Deduções, impostos e contribuições	-29.793	-30.029	-0,8%	-107.258	-104.616	2,5%
Receita Líquida	211.225	200.492	5,4%	754.270	721.526	4,5%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-71.122	-57.068	24,6%	-252.174	-217.171	16,1%
Resultado Bruto	140.103	143.424	-2,3%	502.096	504.355	-0,4%
Despesas/Receitas Operacionais	26.643	-12.216	-318,1%	5.677	-55.472	-110,2%
Despesas Gerais e Administrativas	-25.669	-28.114	-8,7%	-96.021	-90.390	6,2%
Outras Receitas Operacionais	119.251	20.844	472,1%	196.082	46.547	321,3%
Outras Despesas Operacionais	-67.238	-5.223	1187,3%	-95.573	-12.753	649,4%
Equivalência Patrimonial	299	277	7,9%	1.189	1.124	5,8%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	166.746	131.208	27,1%	507.773	448.883	13,1%
Resultado Financeiro	-23.095	-31.131	-25,8%	-107.331	-119.377	-10,1%
Receitas Financeiras	14.372	14.244	0,9%	58.290	49.522	17,7%
Despesas Financeiras	-37.467	-45.375	-17,4%	-165.621	-168.899	-1,9%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	143.651	100.077	43,5%	400.442	329.506	21,5%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-31.830	-24.000	32,6%	-86.141	-69.180	24,5%
Corrente	-18.035	-10.180	77,2%	-57.998	-43.745	32,6%
Diferido	-13.795	-13.820	-0,2%	-28.143	-25.435	10,6%
Lucro/Prejuízo do Período	111.821	76.077	47,0%	314.301	260.326	20,7%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	110.660	74.940	47,7%	310.129	256.364	21,0%
Atribuído a Sócios Não Controladores	1.161	1.137	2,1%	4.172	3.962	5,3%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2019



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

1.2. Balanço Patrimonial Consolidado Contábil

ATIVO (R\$ mil)	31/12/2019	30/09/2019	Var.
Ativo Circulante	1.140.812	932.509	22,3%
Disponibilidades	969.584	681.161	42,3%
Contas a Receber	133.216	135.820	-1,9%
Tributos a Recuperar	21.133	31.509	-32,9%
Despesas Antecipadas	6.441	9.740	-33,9%
Outros Ativos Circulantes	10.438	74.279	-85,9%
Ativo Não Circulante	4.488.081	4.393.090	2,2%
Ativo Realizável a Longo Prazo	214.924	178.409	20,5%
Aplicações Financeiras	52.976	32.276	64,1%
Contas a Receber	48.651	34.326	41,7%
Tributos Diferidos	0	0	-
Créditos com Partes Relacionadas	46.078	46.084	0,0%
Outros Ativos Não Circulantes	67.219	65.723	2,3%
Investimentos	4.121.330	4.087.767	0,8%
Participações Societárias	30.226	29.715	1,7%
Propriedades para Investimento	4.091.104	4.058.052	0,8%
Imobilizado	36.186	20.940	72,8%
Intangível	115.641	105.974	9,1%
Ativo Total	5.628.893	5.325.599	5,7%

PASSIVO (R\$ mil)	31/12/2019	30/09/2019	Var.
Passivo Circulante	263.324	218.268	20,6%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	26.723	28.266	-5,5%
Fornecedores	14.275	10.029	42,3%
Obrigações Fiscais	17.561	25.387	-30,8%
Empréstimos e Financiamentos	51.931	45.520	14,1%
Debêntures	62.973	55.797	12,9%
Outras Obrigações	89.861	53.269	68,7%
Passivo Não Circulante	2.365.507	2.146.629	10,2%
Empréstimos e Financiamentos	1.798.451	1.605.451	12,0%
Debêntures	465.457	464.752	0,2%
Passivos com Partes Relacionadas	4.744	5.399	-12,1%
Outros	12.270	4.392	179,4%
Tributos Diferidos	59.236	45.439	30,4%
Provisões	24.957	20.224	23,4%
Lucros e Receitas a Apropriar	392	972	-59,7%
Patrimônio Líquido	3.000.062	2.960.702	1,3%
Capital Social Realizado	1.231.313	1.231.313	0,0%
Reservas de Capital	450.021	448.401	0,4%
Reservas de Lucros	1.306.397	1.069.924	22,1%
Lucros / Prejuízos Acumulados	0	199.469	-
Participação dos Acionistas Não Controladores	12.331	11.595	6,3%
Passivo Total	5.628.893	5.325.599	5,7%

1.3. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil

Consolidado (Contábil)	31/12/2019	30/09/2019
Caixa Líquido Atividades Operacionais	122.472	83.680
Caixa Gerado nas Operações	205.582	170.324
Lucro Líquido do Exercício	111.821	86.915
Depreciação e Amortização	33.446	31.948
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	2	1.039
Resultado de Equivalência Patrimonial	-299	-293
Variações Monetárias, Líquidas	29.574	35.346
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	4.730	1.331
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	13.795	6.698
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	1.620	1.620
Provisão para Programa de Bonificação	7.539	1.867
Provisão para créditos de liq. duvidosa	965	2.710
Receitas Diferidas	-567	-567
Amortização dos Custos de Captação	2.112	2.111
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	844	-401
Variações nos Ativos e Passivos	-57.521	-29.851
Outros	-25.589	-56.793
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-239.687	-47.677
Aplicações Financeiras	-270.939	-44.693
Outros	31.252	-2.984
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	153.269	-47.013
Amortização de Financiamentos	-9.232	-9.513
Dividendos Pagos	-37.499	-37.500
Captação de Empréstimos	200.000	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	36.054	-11.010
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	10.870	21.880
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	46.924	10.870

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2019

1.4. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil Ajustado (gráfico pág. 16)

Consolidado	31/12/2019	30/09/2019
Caixa Líquido Atividades Operacionais	139.550	128.654
Caixa Gerado nas Operações	205.582	170.324
Lucro Líquido do Exercício	111.821	86.915
Depreciação e Amortização	33.446	31.948
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	2	1.039
Resultado de Equivalência Patrimonial	-299	-293
Variações Monetárias, Líquidas	29.574	35.346
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	4.730	1.331
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	13.795	6.698
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	1.620	1.620
Provisão para Programa de Bonificação	7.539	1.867
Provisão para créditos de liq. duvidosa	965	2.710
Receitas Diferidas	-567	-567
Amortização dos Custos de Captação	2.112	2.111
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	844	-401
Variações nos Ativos e Passivos	-57.521	-29.851
Outros	-8.511	-11.819
Caixa Líquido Atividades de Investimento	31.252	-2.984
Aplicações Financeiras	0	0
Aquisições de Ativo Não Circulante	-78.360	-30.616
Outros	109.612	27.632
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	136.191	-91.987
Amortização de Financiamentos	-9.232	-9.513
Dividendos Pagos	-37.499	-37.500
Captação de Empréstimos	200.000	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	0	0
Pagamento de Juros	-17.078	-44.974
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	306.993	33.683
Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	715.567	681.884
Saldo Final de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.022.560	715.567

(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 17,1 milhões negativos referentes ao pagamento de juros.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 271,0 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.*