

RELATÓRIO DE RESULTADOS



Resultados do 4T20

São Paulo, 4 de março de 2021 – A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. [B3: IGTA3], uma das maiores empresas *full service* no setor de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do quarto trimestre de 2020 (4T20). As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas com base em números consolidados contábeis e em milhares de Reais, conforme legislação societária brasileira e normas internacionais de contabilidade (IFRS), através dos CPCs emitidos e referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), exceto com relação a participação indireta de 6,58% da Iguatemi no Shopping Porto Alegre e torre comercial anexa (Iguatemi Business) a partir de 1º de janeiro de 2020, que está refletida gerencialmente nestes números para representar de maneira mais abrangente os resultados da Companhia. As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

Teleconferência sobre os Resultados do 4T20

Teleconferência em Português

5 de março de 2021

10h00 horário de Brasília

8h00 horário de Nova York

Tel.: +55 (11) 2188 0155

Senha: Iguatemi

Replay: +55 (11) 2188 0400

Senha: Iguatemi

Disponível por 7 dias

Teleconferência em Inglês

5 de março de 2021

11h00 horário de Brasília

9h00 horário de Nova York

Tel.: +1 (646) 843 6054

Senha: Iguatemi

Replay: +55 (11) 2188 0400

Senha: Iguatemi

Disponível por 7 dias

Equipe de RI:

Cristina Betts, CFO

Marcos Souza, RI

Victor Barbosa, RI

Tel.: +55 (11) 3137-7037/7134

ri@iguatemi.com.br

www.iguatemi.com.br

DESTAQUES DO 4T20

- A **Capacidade de Utilização média** do portfólio atingiu **61%** no ano e **91%** no trimestre
- As **Vendas Totais** atingiram **R\$ 8,7 bilhões em 2020**, 38,8% abaixo em relação ao ano anterior, e acumularam **R\$ 3,6 bilhões no 4T20**, queda de **14,4% em relação a 4T19**
- As **vendas mesmas lojas (SSS)** caíram **28,1%** e **vendas mesmas áreas (SAS)** caíram **36,2% no ano**. No trimestre, **SSS** foi de **-11,8%** e **SAS** foi de **-14,4%**
- Os **aluguéis mesmas lojas (SSR)** declinaram **24,5%** e os **aluguéis mesmas áreas (SAR)** declinaram **28,5%** em 2020. No 4T20, **SSR** foi de **-3,3%** e **SAR** foi de **-10,1%**
- A **Receita Líquida** atingiu **R\$ 684,2 milhões** em 2020, queda de 9,3% com relação a 2019 e **R\$ 184,4 milhões no 4T20**, 12,7% abaixo do 4T19
- O **EBITDA** atingiu **R\$ 514,2 milhões no ano** e **R\$ 162,2 milhões no 4T20**, uma queda de 19,1% e 19,0% respectivamente. A **marginem EBITDA** atingiu **75,1%** em 2020 dentro do 88,0% no trimestre
- O **Lucro Líquido** atingiu **R\$ 202,3 milhões no ano** e **R\$ 82 milhões no 4T20**, queda de 35,6% e 26,7% respectivamente
- O **FFO** atingiu **R\$ 351,3 milhões em 2020**, 20,6% abaixo de 2019 e **R\$ 120,2 milhões no trimestre**, 17,2% abaixo do mesmo período do ano anterior
- A **alavancagem** encerrou o ano em **3,32x Dívida Líquida/EBITDA** (aumento de 1,28 versus 2019)
- **Venda de fração de terreno** no Galleria Shopping para projeto multifamily gerou **R\$ 10,7 milhões de resultado líquido**
- **Venda de fração de terreno** no Iguatemi Esplanada para projeto comercial de alto padrão gerou **R\$ 8,3 milhões de resultado líquido**
- **Emissão de R\$ 500 milhões em Debentures**: 1ª Serie de R\$ 100 milhões com taxa CDI +2,15% a.a., prazo 5 anos e amortização no vencimento; 2ª Serie de R\$ 400 milhões com taxa CDI +2,45% a.a., prazo 7 anos e amortização em 2 parcelas iguais a partir de 2026

Eventos subsequentes:

- **Iguatemi eleita pela GPTW como a 15ª melhor empresa para trabalhar no setor de varejo no Brasil**

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2020



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Retomada das Operações

O ano de 2020 foi muito desafiador para a Iguatemi e para a economia como um todo, um ano em que tivemos que nos adequar rapidamente para fazer frente aos desafios a uma pandemia sem precedentes. Os impactos negativos da Covid-19 afetaram nosso negócio praticamente ao longo de todo o ano, porém eles vêm gradativamente perdendo força desde maio, a medida que as operações foram sendo retomadas. Essa tendência de melhora continuou no quarto trimestre com novas flexibilizações nas restrições de funcionamento pelas autoridades, levando a um aumento significativo da nossa **capacidade de utilização** - o número de horas operando durante a pandemia dividido pelo número de horas de operação em regime normalizado - **indo de 51,3% no 3T20 para 91,1% no 4T20**.

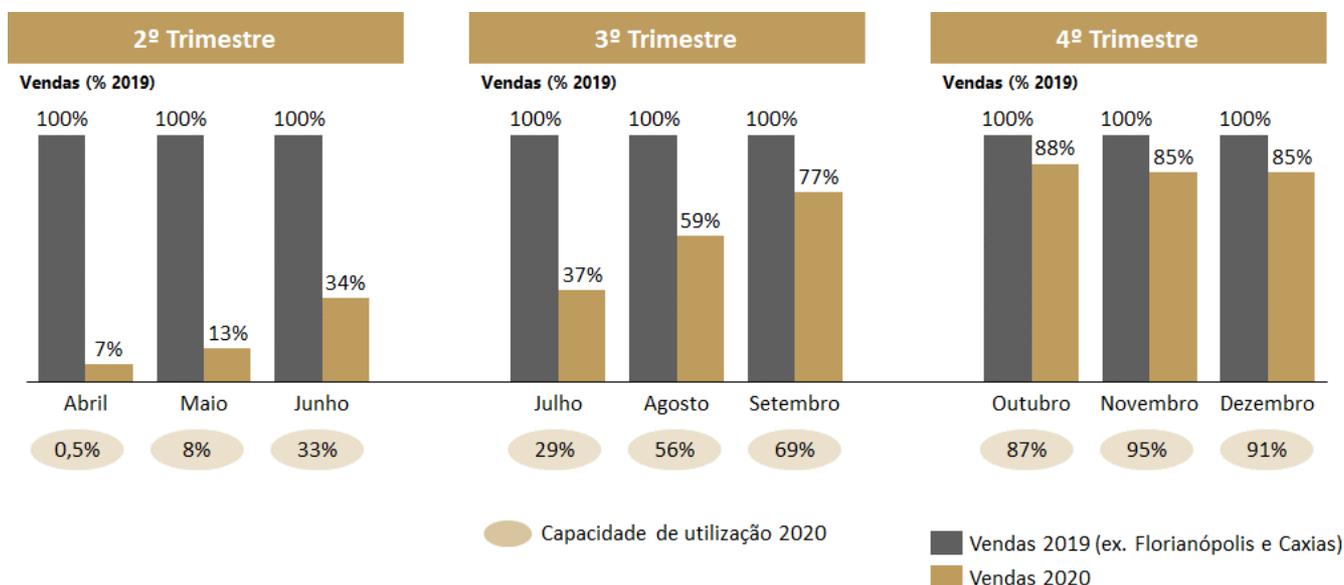
Ativo	Maio	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro	Janeiro	Fevereiro
Iguatemi São Paulo		4	6		8		12			8 12
JK Iguatemi		4	6		8		12			8 12
Market Place		4	6		8		12			8 12
Pátio Higienópolis		4	6		8		12			8 12
Iguatemi Alphaville		6		8			12			8 12
Iguatemi Campinas		4		4 6	8		12			8 12
Galleria		4		4 6	8		12			8 12
Esplanada Shopping (original)		4		4 6	8	12	8 12		8	8
Iguatemi Esplanada (expansão)		4		4 6	8	12	8 12		8	8
Iguatemi São Carlos		6	4		6	8	10		12	
Iguatemi Ribeirão preto		4			8	10	12 10	12	8	8
Iguatemi Rio Preto		4		6	8	10		12	10	8
Iguatemi Brasília		8		10			12			
Iguatemi Porto Alegre		8			6 7	8	10		12	10
Praia de Belas Shopping Center		8			6 7	8	10		12	10
I Fashion Outlet Novo Hamburgo		8			6 8	11		12		10
I Fashion Outlet Santa Catarina			8				12			
Média de dias abertos	4,3	21,1	20,4	29,6	30,0	31,0	30,0	28,8	26,9	26,0
Média de ABL total aberta no mês	88.395	434.709	418.968	609.077	638.139	638.139	638.132	592.845	553.371	535.207

 Ativo aberto com restrições
 Ativo com operações suspensas
 # Horas de funcionamento

Seguindo a mesma tendência, as vendas continuaram a se recuperar fortemente, aumentando de **57% no 3T20 para 86% no 4T20** versus os mesmos períodos de 2019, ano de recordes de vendas nos meses da Black Friday e Natal. No acumulado do trimestre, as **vendas totais atingiram R\$ 3,6 bilhões**, o que representa uma queda de 14,4% com relação ao 4T19, enquanto as **vendas mesmas lojas (SSS) tiveram uma queda menor que as vendas totais, regredindo 11,8% em relação ao 4T19**.

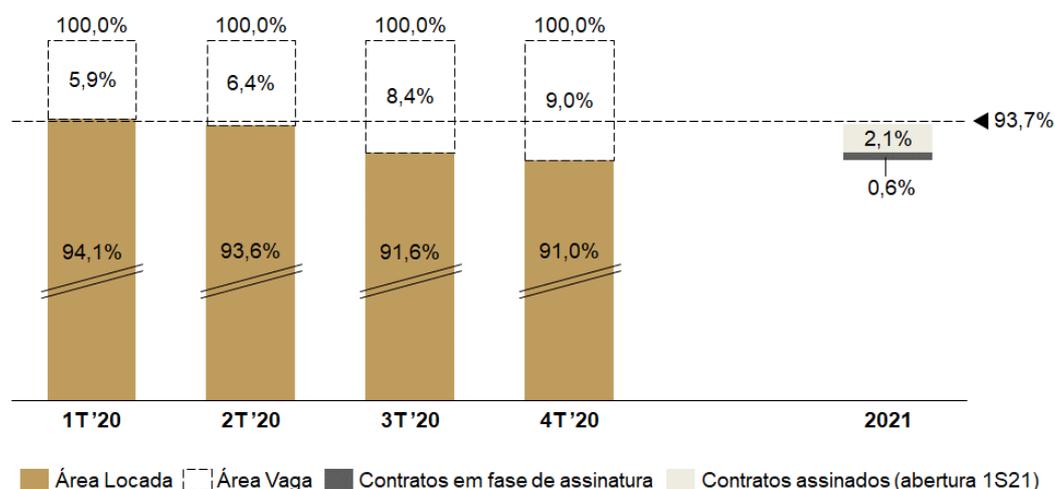
DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2020



Com a melhora nos números de vendas, fomos capazes de continuar retirando os descontos de forma gradativa, chegando a uma **cobrança líquida de 97,6% no 4T20 versus 66,5% no 3T20** comparada ao mesmo período de 2019, se considerarmos as parcelas do aluguel suspenso de março de 2020 a **cobrança líquida foi de 108,8% no 4T20**. Essa retirada de descontos aconteceu de forma sustentável como podemos ver na **queda da inadimplência de 13,4% no 3T20 para 9,3% no 4T20** e na **queda do custo de ocupação do lojista, indo de 14,4% no 3T20 para 13,0% no 4T20**. Se excluirmos o efeito das parcelas do aluguel suspenso de março de 2020, o custo de ocupação ficou em 11,9% no 4T20.

Para o ano de 2021, a Iguatemi já tem, até o momento, **o equivalente a 2,1% de sua ABL total em contratos assinados e mais 0,6% da ABL total em contratos no processo final de assinatura**, com inaugurações previstas para o 1º semestre de 2021.



Projetos de Uso Misto

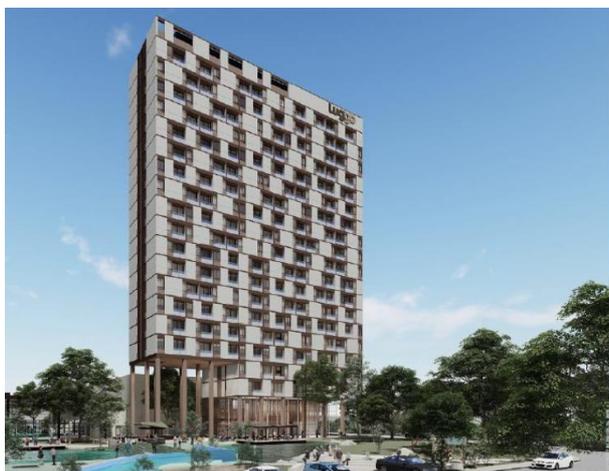
Com o intuito de rentabilizar o potencial construtivo de cada empreendimento, desenvolver o entorno de nossos shoppings e garantir um fluxo qualificado para os mesmos, realizamos em 2020 a venda fracionada de terrenos no Galleria Shopping para a construção de um residencial multifamily e no Iguatemi Esplanada para a construção de um empreendimento comercial misto. No total as duas operações geraram R\$ 18,9 milhões de resultado líquido para a Iguatemi no quarto trimestre de 2020

Multifamily Galleria Shopping

O Projeto Multifamily do Galleria foi desenvolvido pelo escritório de arquitetura L35 ACIA no conceito americano de multifamily, modelo voltado exclusivamente para longa estadia que tem ganhado espaço nos mercados mais tradicionais nos últimos anos por suas flexibilidades de pagamento, contratos descomplicados, processos digitais e desburocratizados.

O empreendimento de 8 mil m² de área privativa será integrado ao shopping, terá 18 andares e 226 unidades de 31m² a 46m², todos mobiliados, com internet e direito a serviços compartilhados como: carsharing, bikesharing, lavanderia compartilhada, housekeeping e locker. A operação será feita pela Luggo, empresa do grupo MRV e as obras estão previstas para iniciarem em maio de 2022 com inauguração estimada para janeiro de 2025.

Esse novo projeto, somado com a nossa torre comercial, atualmente em construção, e juntas ajudarão a adensar o entorno, impulsionando ainda mais a ocupação e o fluxo qualificado para o shopping. A venda fracionada de 1,5% do terreno do Galleria Shopping gerou um resultado líquido de R\$ 10,7 milhões, contabilizados em sua totalidade, no resultado do 4T20.



Torre Comercial Iguatemi Esplanada

No complexo Iguatemi Esplanada o projeto desenvolvido será de modelo comercial misto de alto padrão com 238 unidades de 30m² m² até 980m², variando entre lajes corporativas, salas comerciais, pequenas clínicas e lojas no térreo, somados serão 15,5 mil m² de área privativa. Localizado na parte de trás do terreno, a torre comercial terá como diferenciais uma passarela de acesso ao

shopping e um andar térreo amplo e arborizado. É previsto um período de obras de 36 meses e sua conclusão estimada para fevereiro de 2025.

No Iguatemi Esplanada, a participação vendida foi de 0,5% do terreno, gerando um resultado líquido de R\$ 8,3 milhões no 4T20.



Iguatemi Digital

No começo de 2021, a Iguatemi deu mais um importante passo na execução de sua Estratégia Digital criando a **unidade Negócios Digitais** com a contratação de um novo executivo e a atração de novos talentos especializados na indústria. A estruturação dessa nova área mostra o fortalecimento do compromisso da Iguatemi na frente Digital –centro de nossa estratégia *omnichannel* - e sua capacitação para lidar com os desafios e especificidades da indústria.

Essa nova unidade terá como responsabilidade o planejamento e execução das várias iniciativas digitais da Iguatemi, tendo como principal foco a integração do varejo físico e online com o **Iguatemi 365** e o **Iguatemi One**. A ideia é trazer novas soluções para o cliente Iguatemi, alavancar a estrutura e vendas dos lojistas, gerando novas fontes de receita e entrando, pontualmente, em negócios digitais. No quarto trimestre avançamos em pontos importantes nessas duas grandes frentes de trabalho, sendo:

Iguatemi 365

Continuamos aumentando o nosso portfólio de marcas e itens no marketplace **Iguatemi 365**. Atualmente a plataforma conta com cerca de 400 marcas e mais de 18 mil itens listados no site. Demos sequência a expansão das operações para várias cidades, contemplando mais de dois mil municípios e 18 capitais estaduais, as quais somadas representam 77,5% do PIB do país. Com o crescimento do site, a demanda por novas marcas segue em alta e incluímos nos últimos meses alguns nomes relevantes do varejo nacional e internacional. As novidades que chegaram na plataforma nas últimas semanas foram:



Em 2021, o Iguatemi 365 terá como suas prioridades: (i) continuar sua expansão territorial aumentando o número de praças assistidas; (ii) lançar o aplicativo do Iguatemi 365; (iii) alavancar os catálogos de marcas exclusivas; (iv) fortalecer demais categorias no segmento de luxo como: Casa, Cozinha, Bebidas e Office; e (v) integrar o físico-digital através de Guide Shops, pick ups e lockers.

Iguatemi One

O programa de relacionamento **Iguatemi One** vem se consolidando ao longo dos meses com novas funcionalidades e ainda mais benefícios, aprimorando a jornada phygital, integrando o universo físico com o digital, e permitindo que os clientes participem de promoções da Iguatemi pelo aplicativo de maneira prática e segura. Além disso, o sistema é totalmente integrado ao Iguatemi 365, permitindo pontuar automaticamente em compras realizadas no marketplace.

Indo para frente o programa terá como foco otimizar e concluir a integração do Iguatemi One com o Iguatemi 365, e futuramente com demais frentes digitais, trazendo benefícios e comodidades para o cliente e inteligência de negócio para a Empresa.

Iniciativas Institucionais

O **Iguatemi Talks Fashion** é uma conferência de moda e tendências que reúne importantes profissionais do mercado nacional e internacional. Em 2020, foi realizada a sua 4ª edição, dessa vez em um formato digital inédito, expandindo suas fronteiras de alcance, com algumas ativações presenciais específicas e transmitidas online. Essa foi também a sua primeira edição 100% gratuita, reforçando o propósito da Iguatemi em promover um evento que leve conhecimento e informação acessível a todos.



A conferência teve mais de 9.000 acessos durante os três dias e confirmou o seu compromisso de informar e inspirar o público ao disseminar conteúdos relevantes e inéditos sobre inovação, moda, design, sustentabilidade, negócios, criatividade e tendências.

Grandes nomes nacionais e internacionais como Gwyneth Paltrow, Margherita Missoni, Giambattista Valli, Li Edelkoort, Alexandre Birman, Sandra Chayo, Marcella Kanner, Fernanda Hoefel, Rachel Maia e Danielle Bibas estiveram presentes no último ano.

A Conferência já faz parte do calendário de moda do país e seguiremos investindo neste tipo de conteúdo para reforçar ainda mais a relação da marca Iguatemi com toda a indústria.

Em dezembro, no Natal, o Papai Noel esteve de forma diferente em nossos empreendimentos. A estratégia foi convertida para o ambiente digital com a Cabine do Noel (chamada por vídeo com o Papai Noel), Cartinhas digitais (foram recebidas mais de 3.220 cartinhas e respondidas pelo Instagram do empreendimento) e Campanha de doação para diversas instituições parceiras apoiadas há anos pela Iguatemi.



Colaboradores

No começo de 2021 recebemos mais uma premiação da consultoria GPTW, dessa vez a Iguatemi foi eleita como a 15ª melhor empresa de grande porte para se trabalhar no setor de varejo. Esse reconhecimento em um ano tão desafiador como 2020, mostra mais uma vez que temos nossos colaboradores no centro de nossas ações.

Entre as principais ações de destaque no 4T20 que nos ajudaram a atingir essa conquista:

- Reforçamos nosso compromisso com a diversidade, participando do projeto da ACNUR – Empoderando Refugiadas, que teve como desafio nesta edição promover a empregabilidade de mulheres com deficiência ou cuidadoras de pessoas com deficiência. Em 2021, nove mulheres formadas pelo programa serão contratadas pela Iguatemi para atuar no shopping center Iguatemi São Paulo e no Iguatemi JK.
- Lançamos um programa de desenvolvimento para nossas colaboradoras que retornam de licença maternidade – “Projeto Equilíbrio”. O programa consiste em apoiá-las para que conciliem de forma equilibrada suas carreiras e a maternidade.



- Seguimos com a parceria com o laboratório Fleury e ampliamos o programa de testagens com o laboratório Mendelics. Além disso, como medida preventiva intensificamos as testagens para os colaboradores no final de ano, sendo todos os testes gratuitos para os nossos colaboradores e terceiros.
- Buscamos reconhecer o papel da nossa liderança nos ótimos resultados de clima organizacional obtidos na última pesquisa GPTW. Realizamos pelo segundo ano, desta vez em evento online, uma celebração reconhecendo os quinze líderes que mais inspiraram os seus colaboradores.

Em linha com as melhores práticas de saúde e segurança para nossos colaboradores, demos continuidade a execução do plano de ocupação de nossos escritórios, alcançando o patamar de 87% de ocupação no trimestre.

Segurança do cliente

Seguimos cumprindo com os rígidos protocolos de higiene, as recomendações das autoridades da saúde e acompanhando as determinações dos decretos Estaduais e Municipais. O processo de retomada das operações dos nossos empreendimentos está seguindo as melhores práticas de segurança e proteção, dentre elas:

- Reabertura com horário de funcionamento reduzido, quando aplicável;
- Limitação do fluxo de veículos nos estacionamento e capacidade dos empreendimentos conforme decretos, por meio de software automático de contagem de pessoas;
- Implantação de triagens nas entradas dos shoppings, com medição de temperatura e controle do uso de máscaras;
- Utilização de tapetes sanitizantes nas entradas dos empreendimentos;
- Protocolo de segurança especial para as quatro operações de valet que foram reabertas;
- Praças de alimentação ajustadas para distanciamento seguro;
- Disponibilização de álcool em gel em banheiros, praças de alimentação, escadas rolantes, elevadores, docas, caixas de estacionamento;
- Renovação completa do ar dos shoppings com ar externo;
- Balizamentos em operações passíveis de fila de espera de clientes, como bancos, lotéricas, clínicas de vacinas e restaurantes;
- Implementação de tecnologias que ajudam a evitar o contágio: botões de elevadores touchless, luz ultravioleta para higienização das escadas rolantes, etc;
- Fornecimento de cartilha de conduta aos lojistas.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2020

Um vídeo contendo os principais protocolos de saúde e segurança implementados na reabertura dos nossos ativos está disponível em nosso site de Relações com Investidores – para acessar [clique aqui](#).



Região	FASE	LOJAS	RESTAURANTES	SALÕES	OPER. INFANTIS	ACADEMIAS	CINEMAS	TEATRO
Brasília	VERMELHA	Operações essenciais, drive-thru e delivery	Drive-thru e delivery	Fechado	Fechado	Fechado	Fechado	-
SP Capital & Barueri	LARANJA	40% de capacidade. 12H às 20H.	40% de capacidade. 12H às 20H.					
Campinas	VERMELHA	Operações essenciais, drive-thru e delivery	Drive-thru e delivery	Fechado	Fechado	Fechado	Fechado	Fechado
Sorocaba	LARANJA	40% de capacidade. 12H às 20H.	-					
São José do Rio Preto	VERMELHA	Operações essenciais e delivery	Delivery	Fechado	Fechado	Fechado	Fechado	Fechado
Ribeirão Preto	LARANJA	40% de capacidade. SEG A SEX 12H às 20H SAB E DOM FECHADO	40% de capacidade. SEG A SEX 12H às 20H SAB E DOM FECHADO	40% de capacidade. SEG A SEX 12H às 20H SAB E DOM FECHADO	40% de capacidade. SEG A SEX 12H às 20H SAB E DOM FECHADO	40% de capacidade. SEG A SEX 12H às 20H SAB E DOM FECHADO	40% de capacidade. SEG A SEX 12H às 20H SAB E DOM FECHADO	-
São Carlos	VERMELHA	Operações essenciais, drive-thru e delivery	Drive-thru e delivery	Fechado	Fechado	Fechado	Fechado	-
Porto Alegre	PRETA	Operações essenciais, drive-thru e delivery	Drive-thru e delivery	Fechado	Fechado	Fechado	Fechado	-
Novo Hamburgo	PRETA	Fechado	Fechado	-	Fechado	-	-	-
Tijucas	LARANJA	50% de capacidade. 09H às 21H.	50% de capacidade. 09H às 21H.	50% de capacidade. 09H às 21H.	Fechado	-	-	-

Na data desta divulgação, 8 dos nossos empreendimentos estão com suas operações suspensas e somente as operações consideradas essenciais em funcionamento. Os outros 8 shoppings estão operando normalmente com restrições no horário de funcionamento.

RESULTADO DO 4T20 e 2020

Os resultados operacionais e financeiros da Companhia para o 4T20, conforme mencionado acima, continuaram sendo afetados pela pandemia do Covid-19. As **vendas totais em nosso portfólio apresentaram uma queda de 14,4%** no trimestre, **para R\$ 3,6 bilhões e uma queda de 38,8% no ano, para R\$ 8,7 bilhões**. As **vendas mesmas áreas (SAS) caíram 14,4%** e o desempenho das **vendas mesmas lojas (SSS) foi de -11,8%** no 4T20. Os **aluguéis mesmas áreas (SAR) caíram 10,1%** e os **aluguéis mesmas lojas (SSR) caíram em 3,3%**. Vale lembrar que os indicadores de aluguel são líquidos de descontos e provisões sobre aluguéis e, portanto, refletem, neste trimestre, a decisão tomada pela Companhia de conceder descontos caso a caso ao longo do trimestre.

Com relação ao desempenho dos **Shoppings a 100%**, tivemos uma **queda de 2,8% na Receita Bruta de Aluguel** do trimestre (Aluguel Mínimo + *Overage* + Locação Temporária), atingindo **R\$ 317,0 milhões, e uma queda de 5,9% no ano**, atingindo R\$ 1,0 bilhão. Se excluirmos os shoppings cujas participações foram vendidas em 2019, apresentamos uma queda da Receita Bruta de Aluguel a 100% de 2,9% no ano. A **Receita de Estacionamento a 100% totalizou R\$ 42,6 milhões** no 4T20 (-37,6% versus 4T19), e R\$ 116,6 milhões no ano (-52,8% versus 2019). Ao excluirmos os shoppings dos quais desinvestimos em 2019 tivemos uma queda na Receita de Estacionamento a 100% de 51,4% no ano. Esta linha vem sendo impactada pelas novas tendências de mobilidade urbana, principalmente nos grandes centros, onde temos relevante exposição, além do recente impacto do Covid-19 com a suspensão das operações de nossos ativos e retomadas com horários reduzidos.

A Companhia atingiu no 4T20 uma Receita Bruta de R\$ 228,1 milhões (-5,3% versus o 4T19) e de R\$ 772,2 milhões no ano (-10,4% versus 2019), impactada principalmente pela queda na Receita de Estacionamento e nas Locações Temporária. Em decorrência da pandemia, continuamos a conceder descontos ao longo do trimestre de acordo com o perfil do empreendimento e a área de atuação de cada lojista e, em conformidade com o direcionamento do CPC 06 (R2) – Comitê de Pronunciamentos Contábeis, mantivemos a linearização de tais descontos concedidos pelo prazo médio dos nossos contratos com os varejistas. Como resultado, apresentamos uma **queda na Receita Líquida de 12,7% para R\$ 184,4 milhões** no trimestre e queda de 9,3% para R\$ 684,2 milhões no ano.

Continuamos implementando medidas de contenção de despesas para fazer frente ao cenário atual, levando a uma queda 20,8% nas despesas da companhia, por outro lado os custos subiram 19,8% no 4T20 em comparação com o 4T19 em virtude do aumento dos custos com áreas vagas e expansão dos negócios de varejo e Iguatemi 365. O **EBITDA do trimestre atingiu R\$ 162,2 milhões**, 19% abaixo do 4T19, com **Margem EBITDA de 88%**. **Para o ano, o EBITDA ficou em R\$ 514,2 milhões** (19,1% abaixo de 2019), **com margem EBITDA de 75,1%**.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO 4º TRIMESTRE DE 2020



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

A **Dívida Total da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 3,4 bilhões**, 17,3% acima do 3T20. A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R\$ 1,7 bilhões, aumento de 44,6% em comparação ao 3T20, levando a uma **Dívida Líquida de R\$ 1,7 bilhões** e um múltiplo **Dívida Líquida/EBITDA de 3,32x**, um aumento de 0,21 versus o 3T20.

A Iguatemi está focada no processo de ampliação das atividades dos empreendimentos e retomada do varejo, com equipes treinadas e implementando todos os protocolos de saúde e proteção necessários para que clientes, lojistas, colaboradores e fornecedores se sintam seguros em nossos shoppings e outlets. Seguiremos adotando uma postura transparente, operando com todo o cuidado que este novo cenário exige, e atentos às inovações para aprimorar ainda mais a experiência de consumo *omnichannel*.

Carlos Jereissati

CEO da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2020



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

PRINCIPAIS INDICADORES

As informações financeiras a seguir são apresentadas com base nas demonstrações financeiras consolidadas e em milhares de Reais, conforme legislação societária brasileira e normas internacionais de contabilidade (IFRS), através dos CPCs emitidos e referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e foram elaboradas de forma a refletir a participação da Companhia em todos os Shoppings Centers e Torres de seu portfólio, inclusive consolidando a participação indireta de 6,58% no Shopping Iguatemi Porto Alegre e Torre anexa (Iguatemi Business) a partir de 1º de Janeiro de 2020.

Indicadores Financeiros - Gerencial	4T20	4T19	Var. %	12M20	12M19	Var. %
Receita Bruta (R\$ mil)	228.136	241.018	-5,3%	772.231	861.528	-10,4%
Receita Líquida (R\$ mil)	184.403	211.225	-12,7%	684.243	754.270	-9,3%
EBITDA (R\$ mil)	162.242	200.192	-19,0%	514.153	635.795	-19,1%
Margem EBITDA	88,0%	94,8%	-6,8 p.p.	75,1%	84,3%	-9,2 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	82.016	111.821	-26,7%	202.324	314.301	-35,6%
Margem Líquida	44,5%	52,9%	-8,4 p.p.	29,6%	41,7%	-12,1 p.p.
FFO (R\$ mil)	120.221	145.267	-17,2%	351.324	442.323	-20,6%
Margem FFO	65,2%	68,8%	-3,6 p.p.	51,3%	58,6%	-7,3 p.p.

Indicadores Operacionais	4T20	4T19	Var. %	12M20	12M19	Var. %
ABL Total (m ²)	710.895	709.989	0,1%	710.895	709.989	0,1%
ABL Própria (m ²)	470.928	452.934	4,0%	470.928	452.934	4,0%
ABL Própria Média (m ²)	470.928	452.934	4,0%	469.521	457.135	2,7%
ABL Total Shopping (m ²)	671.909	671.118	0,1%	671.909	671.118	0,1%
ABL Própria Shopping (m ²)	437.844	420.641	4,1%	437.844	420.641	4,1%
Total Shoppings ⁽¹⁾	16	16	0,0%	16	16	0,0%
Vendas Totais (R\$ mil) ⁽²⁾	3.639.344	4.250.372	-14,4%	8.697.166	14.217.600	-38,8%
Vendas mesmas lojas (SSS)	-11,8%	5,7%	-17,5 p.p.	-28,1%	4,8%	-32,9 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	-14,4%	7,4%	-21,8 p.p.	-36,2%	6,1%	-42,3 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	-3,3%	5,2%	-8,5 p.p.	-24,5%	7,3%	-31,9 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	-10,1%	4,6%	-14,7 p.p.	-28,5%	5,7%	-34,2 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas) ⁽³⁾	13,0%	11,0%	2,0 p.p.	13,5%	11,7%	1,9 p.p.
Taxa de Ocupação	91,0%	94,0%	-3,0 p.p.	93,1%	93,0%	0,0 p.p.
Inadimplência Líquida	9,3%	-0,8%	10,1 p.p.	5,8%	0,8%	5,1 p.p.

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

(2) Ajustando pelos ativos vendidos em 2019 (Iguatemi Caxias e Iguatemi Florianópolis), as Vendas Totais caíram 36,2% no 4T20 em comparação ao 4T19.

(3) Excluindo o efeito das parcelas do aluguel suspenso de Março de 2020, a custo de ocupação é de 11,9% no 4T20

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2020



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

PORTFÓLIO IGUATEMI

Portfólio	Cidade	ABC Total (m ²) ⁽⁴⁾	ABL Total (m ²)	Participação Iguatemi	ABL Iguatemi (m ²)
Iguatemi São Paulo	São Paulo	49.260	49.260	58,58%	28.856
JK Iguatemi	São Paulo	34.357	34.357	64,00%	21.988
Pátio Higienópolis	São Paulo	33.459	33.459	11,54%	3.861
Market Place	São Paulo	26.882	26.882	100,00%	26.882
Iguatemi Alphaville	Barueri	31.147	31.147	78,00%	24.295
Iguatemi Campinas	Campinas	76.894	72.725	70,00%	50.908
Galleria	Campinas	33.141	33.141	100,00%	33.141
Iguatemi Esplanada ⁽¹⁾	Sorocaba	64.809	64.809	60,93%	39.491
Iguatemi Esplanada - área proprietária ⁽²⁾	Sorocaba	6.556	3.678	100,00%	3.678
Iguatemi São Carlos	São Carlos	22.334	22.334	50,00%	11.167
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	43.430	43.430	88,00%	38.218
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.550	43.550	88,00%	38.324
Subtotal Sudeste		465.819	458.772	69,93%	320.809
Iguatemi Porto Alegre ⁽⁵⁾	Porto Alegre	67.740	64.292	42,58%	27.376
Praia de Belas	Porto Alegre	47.632	44.683	57,55%	25.715
Subtotal Sul		115.373	108.976	48,72%	53.091
Iguatemi Brasília	Brasília	34.447	34.447	64,00%	22.046
Subtotal DF		34.447	34.447	64,00%	22.046
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20.056	20.056	41,00%	8.223
I Fashion Outlet Santa Catarina	Tijucas	19.836	19.836	54,00%	10.712
Power Center Iguatemi Campinas ⁽³⁾	Campinas	29.822	29.822	77,00%	22.963
Subtotal Outlet e Power Center		69.715	69.715	60,10%	41.898
Subtotal Shoppings		685.353	671.909	65,16%	437.844
Market Place Torre I	São Paulo	15.315	15.315	100,00%	15.315
Market Place Torre II	São Paulo	13.394	13.394	100,00%	13.394
Torre Iguatemi Porto Alegre ⁽⁵⁾	Porto Alegre	10.276	10.276	42,58%	4.376
Subtotal Torres		38.985	38.985	84,86%	33.085
Total		724.339	710.895	66,24%	470.928

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

(2) Considera o complexo Iguatemi Esplanada, formado pelo Esplanada Shopping e o Iguatemi Esplanada. Localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.

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

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

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2020



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

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

Portfólio	4T20	4T19	Var. %	12M20	12M19	Var. %
Iguatemi São Paulo	76.389	69.090	10,6%	226.855	218.075	4,0%
JK Iguatemi	28.491	28.999	-1,8%	88.331	92.476	-4,5%
Pátio Higienópolis	31.910	32.922	-3,1%	104.676	107.771	-2,9%
Market Place	7.849	9.724	-19,3%	26.931	30.683	-12,2%
Torres Market Place	7.270	6.288	15,6%	27.348	19.996	36,8%
Iguatemi Alphaville	10.332	11.363	-9,1%	34.131	34.808	-1,9%
Iguatemi Campinas	33.701	37.096	-9,2%	110.571	121.479	-9,0%
Galleria	7.157	6.567	9,0%	22.976	22.289	3,1%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	20.066	21.977	-8,7%	66.635	70.706	-5,8%
Iguatemi São Carlos	3.772	4.100	-8,0%	12.533	13.437	-6,7%
Iguatemi Ribeirão Preto	7.915	8.530	-7,2%	25.646	27.603	-7,1%
Iguatemi Rio Preto	9.272	11.145	-16,8%	30.914	35.315	-12,5%
Iguatemi Porto Alegre	35.913	39.765	-9,7%	120.999	129.031	-6,2%
Torre Iguatemi Porto Alegre	2.423	2.036	19,0%	9.352	7.748	20,7%
Praia de Belas	14.724	16.916	-13,0%	50.172	55.450	-9,5%
Iguatemi Florianópolis ⁽³⁾	-	-	-	-	19.058	-
Iguatemi Caxias ⁽⁴⁾	-	-	-	-	13.630	-
Iguatemi Brasília	12.849	13.004	-1,2%	42.350	42.993	-1,5%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	4.446	4.089	8,7%	12.029	12.778	-5,9%
I Fashion Outlet Santa Catarina	1.665	1.605	3,8%	4.584	5.156	-11,1%
Power Center Iguatemi Campinas	824	794	3,8%	3.018	3.195	-5,6%
Total	316.967	326.011	-2,8%	1.020.051	1.083.677	-5,9%
Total "mesmos-shoppings"⁽⁵⁾	316.967	326.011	-2,8%	1.020.051	1.050.990	-2,9%

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

Portfólio	4T20	4T19	Var. %	12M20	12M19	Var. %
Iguatemi São Paulo	6.605	8.783	-24,8%	16.792	30.943	-45,7%
JK Iguatemi	3.565	6.313	-43,5%	10.435	23.843	-56,2%
Pátio Higienópolis	2.169	4.933	-56,0%	6.948	16.504	-57,9%
Market Place	1.994	5.332	-62,6%	7.118	20.476	-65,2%
Torres Market Place	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Alphaville	2.980	4.632	-35,7%	8.467	16.446	-48,5%
Iguatemi Campinas	6.325	9.826	-35,6%	16.140	34.060	-52,6%
Galleria	1.811	2.843	-36,3%	5.333	10.248	-48,0%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	5.631	6.830	-17,6%	13.673	22.265	-38,6%
Iguatemi São Carlos	699	1.060	-34,0%	1.964	3.728	-47,3%
Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Rio Preto	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Porto Alegre	5.982	8.732	-31,5%	15.216	29.255	-48,0%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	-	-	-	-	-
Praia de Belas	2.501	5.283	-52,7%	7.542	19.539	-61,4%
Iguatemi Florianópolis ⁽³⁾	-	-	-	-	4.124	-
Iguatemi Caxias ⁽⁴⁾	-	-	-	-	3.226	-
Iguatemi Brasília	2.023	3.341	-39,5%	5.977	11.230	-46,8%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	-	-	-	-	-	-
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	-	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	293	366	-19,8%	956	1.225	-22,0%
Total	42.578	68.272	-37,6%	116.561	247.110	-52,8%
Total "mesmos-shoppings"⁽⁵⁾	42.578	68.272	-37,6%	116.561	239.761	-51,4%

(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

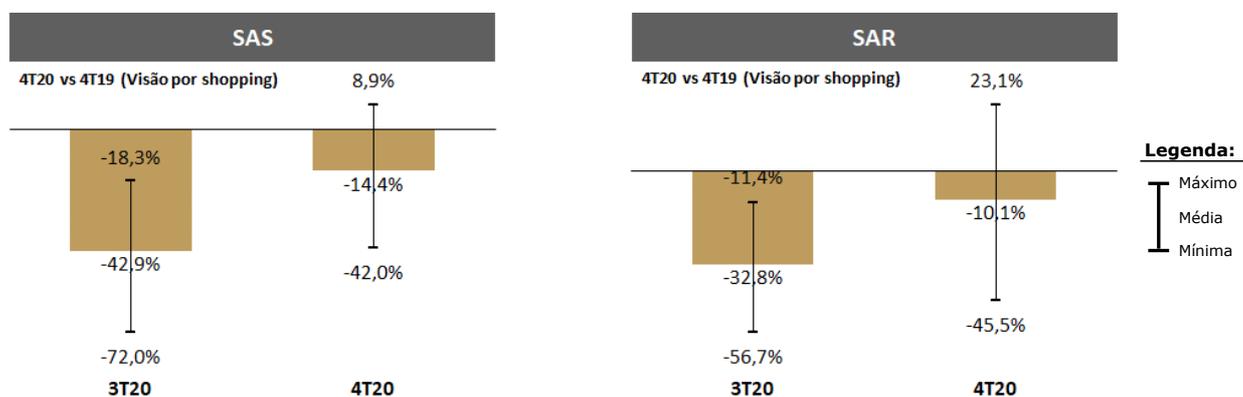
As **Vendas Totais atingiram R\$ 3,6 bilhões** no trimestre, 14,4% abaixo do 4T19. Importante ressaltar que mesmo com o horário de funcionamento dos ativos perto da normalidade, **existiram operações com restrições de 30% a 60%** em suas capacidades de funcionamento, como os segmentos de alimentação, entretenimento e serviços.

Conforme pode-se ver abaixo, **os segmentos que operaram normalmente tiveram desempenho de vendas ainda melhor**, como Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias com **queda de 5,6% versus 4T19** e Moda, Calçados, Artigos de Couro com **queda de 8,3% versus 4T19**. A retomada dos indicadores desses dois segmentos ocorreu, em grande parte, pelo **bom desempenho de vendas das operações internacionais, joalherias e artigos para o lar**. O poder de compra inelástico desses consumidores, restrições de viagem e fatores macroeconômicos, refletiram fortemente nas vendas para esses lojistas. Os segmentos que apresentaram **piores desempenhos foram o de Alimentação e Serviços e Entretenimento, devido às restrições físicas de ocupação de seus espaços**, durante todo o processo de reabertura e que permanecem até hoje.

Vendas mesmas lojas (SSS)	% ABL	4T20 x 4T19			12M20 x 12M19		
		Âncoras	Demais lojas	TOTAL	Âncoras	Demais lojas	TOTAL
Alimentação	12,8%	-15,1%	-27,9%	-27,2%	-31,5%	-39,3%	-38,7%
Moda, Calçados, Artigos de Couro	32,4%	-17,4%	-6,3%	-8,3%	-35,5%	-27,8%	-29,2%
Artigos para o Lar, Livraria, Papelaria, Info.	13,8%	-12,6%	-8,5%	-9,1%	-32,1%	-23,8%	-25,4%
Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias	16,1%	-22,0%	-4,1%	-5,6%	-36,2%	-21,0%	-22,3%
Serviços, Entretenimento, Outros	24,9%	-20,8%	-36,0%	-26,5%	-13,2%	-38,1%	-22,8%
TOTAL	100,0%	-18,3%	-10,5%	-11,8%	-28,7%	-28,0%	-28,1%

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

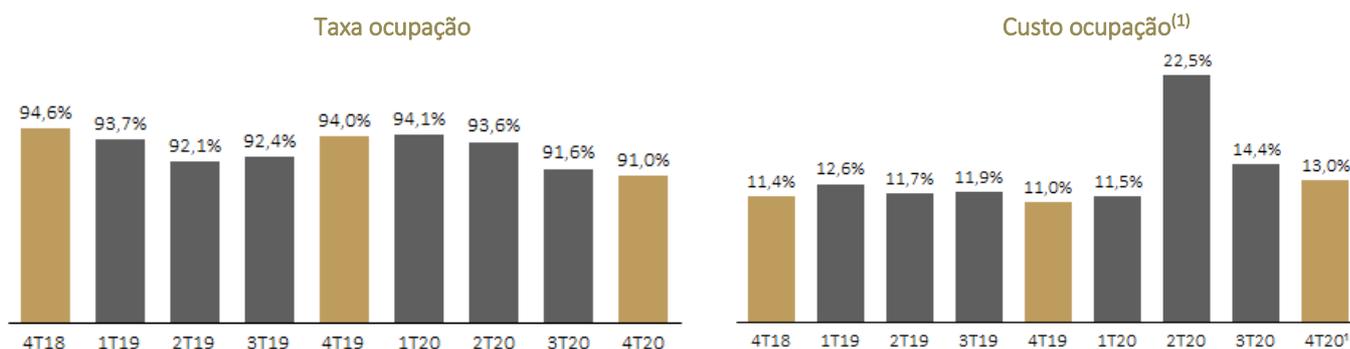
As vendas mesmas áreas (SAS) declinaram 14,4% no trimestre, enquanto as vendas mesmas lojas (SSS) tiveram uma queda menor, regredindo -11,8% em relação ao 4T19. Os aluguéis mesmas áreas (SAR) caíram 10,1% e os aluguéis mesmas lojas (SSR) caíram em 3,3%. Vemos esses indicadores, tanto de vendas como de aluguel, evoluindo consideravelmente no 4T20 a medida que tivemos os horários de funcionamento dos nossos shoppings ampliados e todos os empreendimentos funcionando simultaneamente.



A Receita de Aluguel dos Ativos a 100% atingiu R\$ 317,0 milhões no 4T20 (-2,8% comparado ao 4T19) e R\$ 1,0 bilhão no ano (-5,9% comparado com 2019). Ao excluirmos os shoppings cujas participações foram vendidas em 2019, apresentamos uma queda da Receita de Aluguel a 100% de 2,9% no ano. Já a Receita de Estacionamento a 100% totalizou R\$ 42,6 milhões no 4T20 (-37,6% versus 4T19), e R\$ 116,6 milhões no ano (- 52,8% versus 2019). Ao excluirmos os shoppings dos quais desinvestimos em 2019 tivemos uma queda na Receita de Estacionamento a 100% de 51,4% no ano.

TAXA E CUSTO DE OCUPAÇÃO

A ocupação média do portfólio no trimestre foi de 91,0%, 3 pontos percentuais abaixo do 4T19. A taxa de ocupação média dos shoppings para o ano foi de 93,1%, 0,1 ponto percentual abaixo do nível de 2019. O custo de ocupação médio foi de 13,0% no trimestre; excluindo o efeito do parcelamento do aluguel de Março de 2020, o custo de ocupação cai para 11,9% no trimestre. No ano, o custo de ocupação médio foi de 13,5%.



1. Excluindo o efeito das parcelas do aluguel suspenso de Março de 2020, a taxa de ocupação foi de 11,9% no 4T20

INADIMPLÊNCIA

Encerramos o 4T20 com uma inadimplência líquida de 9,3%, um aumento de 10,1 pontos percentuais versus o 4T19 em decorrência do cenário da pandemia. Para o ano a inadimplência média ficou 5,1 pontos percentuais acima do observado no 2019, em 5,8%.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2020



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada - Gerencial (R\$ mil)	4T20	4T19	Var. %	12M20	12M19	Var. %
Receita Bruta	228.136	241.018	-5,3%	772.231	861.528	-10,4%
Impostos e descontos	-59.173	-29.793	98,6%	-250.186	-107.258	133,3%
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	15.440	-	-	162.201	-	-
Receita Líquida	184.403	211.225	-12,7%	684.243	754.270	-9,3%
Custos e Despesas	-68.082	-63.345	7,5%	-210.709	-220.173	-4,3%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	45.583	52.013	-12,4%	39.271	100.509	-60,9%
Resultado de Equivalência Patrimonial	338	299	13,0%	1.348	1.189	13,4%
EBITDA	162.242	200.192	-19,0%	514.153	635.795	-19,1%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>88,0%</i>	<i>94,8%</i>	<i>-6,8 p.p.</i>	<i>75,1%</i>	<i>84,3%</i>	<i>-9,2 p.p.</i>
Depreciação e Amortização	-38.205	-33.446	14,2%	-149.000	-128.022	16,4%
EBIT	124.037	166.746	-25,6%	365.153	507.773	-28,1%
<i>Margem EBIT</i>	<i>67,3%</i>	<i>78,9%</i>	<i>-11,7 p.p.</i>	<i>53,4%</i>	<i>67,3%</i>	<i>-14,0 p.p.</i>
Receitas (Despesas) Financeiras	-26.941	-23.095	16,7%	-92.559	-107.331	-13,8%
IR e CSLL	-15.080	-31.830	-52,6%	-70.270	-86.141	-18,4%
Lucro Líquido	82.016	111.821	-26,7%	202.324	314.301	-35,6%
<i>Margem Líquida</i>	<i>44,5%</i>	<i>52,9%</i>	<i>-8,5 p.p.</i>	<i>29,6%</i>	<i>41,7%</i>	<i>-12,1 p.p.</i>
FFO	120.221	145.267	-17,2%	351.324	442.323	-20,6%
<i>Margem FFO</i>	<i>65,2%</i>	<i>68,8%</i>	<i>-3,6 p.p.</i>	<i>51,3%</i>	<i>58,6%</i>	<i>-7,3 p.p.</i>

(1) Linearização dos descontos relacionados ao Covid-19.

RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da Iguatemi no 4T20 foi de R\$ 228,1 milhões, queda de 5,3% em relação ao mesmo período de 2019. Fechamos o ano com queda de 10,4%. Importante pontuar que, conforme mostra a tabela acima de desempenho operacional, os empreendimentos que tem a recuperação mais lenta são as regiões com perfil mais corporativo, no entorno dos shoppings Market Place e Praia de Belas contam com fluxo 75% abaixo nas torres comerciais ao seu redor, refletindo diretamente nas receitas de estacionamento dos empreendimentos.

Receita Bruta - Gerencial (R\$ mil)	4T20	4T19	Var. %	12M20	12M19	Var. %
Aluguel	163.617	163.525	0,1%	601.875	598.503	0,6%
Taxa de Administração	11.978	14.550	-17,7%	39.259	52.721	-25,5%
Estacionamento	27.704	43.517	-36,3%	76.751	156.222	-50,9%
Outros	24.837	19.426	27,9%	54.346	54.082	0,5%
Total	228.136	241.018	-5,3%	772.231	861.528	-10,4%

A Receita de Aluguel, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve aumento de 0,1% em relação ao 4T19 e representou 71,7% da Receita Bruta total. Fechamos o ano de 2020 com aumento de 0,6% frente a 2019.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2020



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Receita de Aluguel - Gerencial (R\$ mil)	4T20	4T19	Var. %	12M20	12M19	Var. %
Aluguel Mínimo	137.449	131.749	4,3%	540.342	502.614	7,5%
Aluguel Percentual	14.725	13.251	11,1%	29.392	39.379	-25,4%
Locações Temporárias	11.443	18.525	-38,2%	32.141	56.510	-43,1%
Total	163.617	163.525	0,1%	601.875	598.503	0,6%

Este aumento da Receita de Aluguel em relação ao 4T19 é explicado principalmente por:

- Aluguel Mínimo: aumento de 4,3% principalmente em função dos reajustes automáticos dos contratos de aluguel pela inflação.
- Aluguel Percentual (*Overage*): aumento de 11,1% em função da boa performance de vendas do segmento de luxo nossos ativos.
- Locações Temporárias: queda de 38,2% em decorrência dos descontos concedidos em locações temporárias e quiosques devido a pandemia, somado a uma redução nas contratações de mídia e merchandising nos empreendimentos no período.

A Taxa de Administração apresentou queda de 17,7% em relação ao 4T19, em linha com reduções de custos nos condomínios e efeito do Covid-19 no resultado dos empreendimentos.

A Receita de Estacionamento atingiu R\$ 27,7 milhões (-36,3% comparado ao 4T19), devido à queda do fluxo e menor permanência dos consumidores, como consequência da pandemia do Covid-19.

A linha de Outros apresentou um crescimento de 27,9% no trimestre, principalmente devido ao aumento nas receitas atreladas à i-Retail – em que atuamos como operadores de marcas internacionais selecionadas – e ao Iguatemi 365.

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

As Deduções, Impostos e Contribuições somaram R\$ 59,2 milhões, 98,6% acima do 4T19, principalmente devido aos descontos de aluguel para operações de ramos e categorias específicas que continuaram operando com restrições nas suas capacidades e ao aumento de impostos referente ao crescimento da operação de varejo. O efeito da linearização dos descontos relacionados ao Covid-19 líquido do PIS/COFINS é de R\$ 14,3 milhões.

LINEARIZAÇÃO

Conforme mencionado anteriormente, em função da pandemia do Covid-19, a Iguatemi, em caráter de parceria com os lojistas, continuou adotando políticas de descontos diferenciadas nestes últimos meses para operações de ramos e categorias específicas com restrições de funcionamento. Estas concessões, denominadas “Descontos período Covid-19”, serão linearizadas por um período de quarenta e oito meses, ou seja, de acordo com o prazo médio do contrato padrão de locação, como previsto pelo CPC 06(R2)/IFRS 16.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2020



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida no 4T20 foi de R\$ 184,4 milhões, queda de 12,7% em relação ao 4T19. No acumulado do ano, a Receita Líquida atingiu R\$ 684,2 milhões, uma queda de 9,3% em relação ao ano anterior.

CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas - Gerencial (R\$ mil)	4T20	4T19	Var. %	12M20	12M19	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-52.890	-44.158	19,8%	-154.112	-148.087	4,1%
Pessoal	-6.064	-6.918	-12,3%	-25.570	-26.636	-4,0%
Serviços de terceiros	-3.331	-4.548	-26,8%	-8.088	-11.262	-28,2%
Fundo de promoção	-615	-623	-1,3%	-1.495	-2.086	-28,3%
Estacionamento	-8.816	-8.803	0,1%	-31.766	-33.640	-5,6%
Outros	-34.064	-23.266	46,4%	-87.193	-74.463	17,1%
Despesas	-15.192	-19.187	-20,8%	-56.597	-72.086	-21,5%
Pessoal	-6.233	-10.669	-41,6%	-23.987	-42.703	-43,8%
Remuneração baseado em ações	-1.948	-1.620	20,2%	-8.091	-6.481	24,8%
Serviços de terceiros	-4.699	-4.120	14,1%	-15.221	-12.971	17,3%
Outros	-2.312	-2.778	-16,8%	-9.298	-9.931	-6,4%
Subtotal	-68.082	-63.345	7,5%	-210.709	-220.173	-4,3%
Depreciação e Amortização	-38.205	-33.446	14,2%	-149.000	-128.022	16,4%
Total	-106.287	-96.791	9,8%	-359.709	-348.195	3,3%

A linha de Custos de Aluguéis e Serviços foi de R\$ 52,9 milhões no 4T20 (excluindo depreciação e amortização), um aumento de 19,8% em comparação ao 4T19, esse aumento vem por conta do aumento de lojas operadas pela I-Retail, expansão das operações do Iguatemi 365 (que no 4T20 ainda estava no início das suas operações) e pelo aumento nas despesas relacionadas às áreas vagas dos empreendimentos. No ano, esta linha totalizou R\$ 154,1 milhões, 4,1% acima de 2019

As Despesas ficaram 20,8% abaixo do 4T19 e 21,5% no acumulado do ano, reflexo principalmente da redução de pessoal que tivemos em Julho de 2020 e da reversão de provisionamento para o PLR (Participação nos Lucros e Resultados) de 2020 (que seria pago em 2021). Apesar disso, a companhia decidiu manter o Plano de Incentivo de Longo Prazo dos executivos com o pagamento em forma de ações.

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

No 4T20, a Companhia apresentou um resultado de R\$ 18,9 milhões referente aos CVCs no Galleria Shopping e Iguatemi Esplanada. Além disso, as outras receitas somaram R\$ 26,7 milhões, muito em função do crescimento das receitas de revenda de ponto, créditos de INSS e multas. Ainda assim, no total de Outras Receitas e Despesas Operacionais o valor de R\$ 45,5 milhões é 12,4% abaixo do mesmo período do ano passado principalmente por conta do ganho de capital de R\$ 47,1 milhões referente a venda de participação do Iguatemi Florianópolis contabilizada no 4T19.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2020



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Outras Rec. (Desp.) Op. - Gerencial (R\$ mil)	4T20	4T19	Var. %	12M20	12M19	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	18.925	0	0,0%	18.925	20.116	-5,9%
Outros	26.658	52.013	-48,7%	20.346	79.378	-74,4%
Outras Receitas (Desp.) Op.	45.583	52.013	-12,4%	39.271	99.494	-60,5%

DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO

A linha Depreciação e Amortização apresentou um aumento de 14,2% no trimestre comparado ao mesmo período de 2019, para R\$ 38,2 milhões, devido principalmente às aquisições das participações adicionais do Praia de Belas e Esplanada Shopping, bem como às adaptações de espaços para receber novas operações, resultado do processo de atualização do mix da Companhia.

RESULTADO FINANCEIRO

O Resultado Financeiro Líquido da Iguatemi no 4T20 foi de R\$ 26,9 milhões negativos, 16,7% acima do valor apresentado no 4T19. Na linha de receitas, tivemos um aumento de 77,9% em relação ao mesmo período do ano anterior por conta de aplicações estrangeiras atreladas ao dólar. Já nas despesas financeiras, tivemos um aumento por conta das captações realizadas em 2020, levando a um crescimento de 40,1% acima do 4T19.

Resultado Financeiro Líquido - Gerencial (R\$ mil)	4T20	4T19	Var. %	12M20	12M19	Var. %
Receitas Financeiras	25.566	14.372	77,9%	66.123	58.290	13,4%
Despesas Financeiras	-52.507	-37.467	40,1%	-158.682	-165.621	-4,2%
Resultado Financeiro Líquido	-26.941	-23.095	16,7%	-92.559	-107.331	-13,8%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

No 4T20, o resultado do Imposto de Renda e Contribuição Social totalizou R\$ 15 milhões, 52,6% abaixo do 4T19, resultado da receita operacional menor e dos descontos concedidos aos lojistas durante a pandemia do Covid-19. O impacto da linearização dos descontos relacionados ao Covid-19 no IR/CS diferido foi de R\$ 4,4 milhões.

LUCRO LÍQUIDO E FFO

O Lucro Líquido no trimestre foi de R\$ 82 milhões, 26,7% abaixo do apresentado no 4T19, com Margem Líquida de 44,5%. O FFO atingiu R\$ 120,2 milhões, 17,2% abaixo do mesmo período do ano anterior, com Margem FFO de 65,2%. No acumulado do ano, o Lucro Líquido e o FFO caíram 35,6% e 20,6%, respectivamente, quando comparado com o ano anterior.

EBITDA

O EBITDA do trimestre atingiu R\$ 162,2 milhões, 19% abaixo do 4T19 e no acumulado do ano atingiu R\$ 514,1 milhões, 19,1% abaixo do ano anterior. A Margem EBITDA foi de 88,0% no 4T20 e 75,1% para 2020.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2020



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

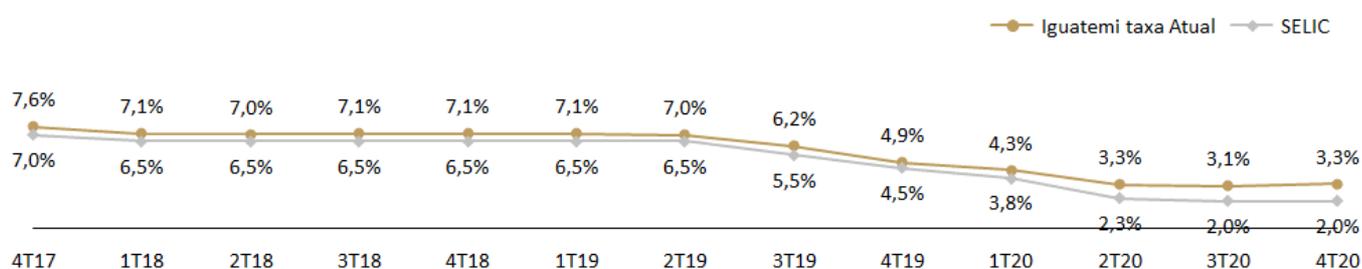
Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) - Gerencial (R\$ mil)	4T20	4T19	Var. %	12M20	12M19	Var. %
Lucro Líquido	82.016	111.821	-26,7%	202.324	314.301	-35,6%
(+) IR / CS	15.080	31.830	-52,6%	70.270	86.141	-18,4%
(+) Despesas Financeiras	52.507	37.467	40,1%	158.682	165.621	-4,2%
(-) Receitas Financeiras	-25.566	-14.372	77,9%	-66.123	-58.290	13,4%
EBIT (LAJIR)	124.037	166.746	-25,6%	365.153	507.773	-28,1%
(+) Depreciação e Amortização	38.205	33.446	14,2%	149.000	128.022	16,4%
EBITDA	162.242	200.192	-19,0%	514.153	635.795	-19,1%
Receita Líquida	184.403	211.225	-12,7%	684.243	754.270	-9,3%
Margem EBITDA	88,0%	94,8%	-6,8 p.p.	75,1%	84,3%	-9,2 p.p.

ENDIVIDAMENTO

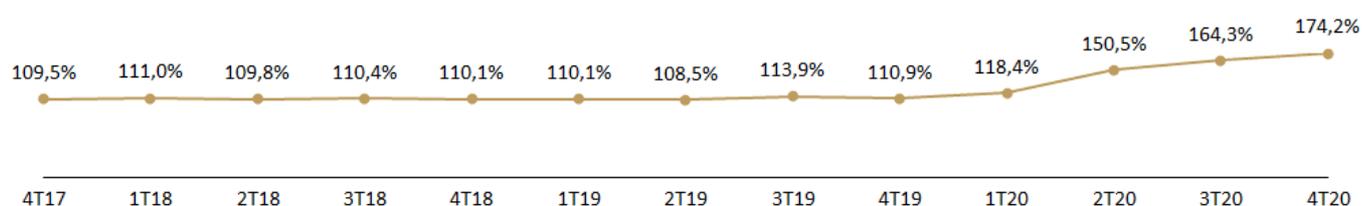
A Iguatemi encerrou o trimestre com uma Dívida Total de R\$ 3.379,5 milhões, com prazo médio em 3,7 anos e custo médio de 174,2% do CDI, índice ao qual 84,0% da nossa dívida está indexada. A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R\$ 1,67 bilhão, aumentando em 43,6% em comparação ao 3T20, levando a uma Dívida Líquida de R\$ 1.705,3 milhões e um múltiplo Dívida Líquida/EBITDA de 3,32x, um aumento de 0,21 versus o 3T20 e 1,29 versus o 4T19.

Em outubro finalizamos a emissão de R\$ 500 milhões em debentures com objetivo de fazer frente aos vencimentos de dívidas em 2021 e reforçar o capital de giro da Companhia.

Custo da Dívida



Custo da Dívida (% CDI)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

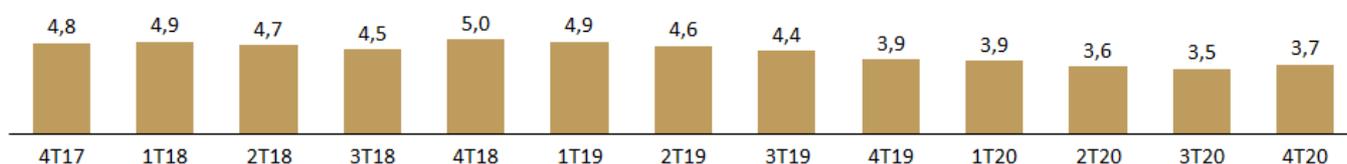
4º TRIMESTRE DE 2020



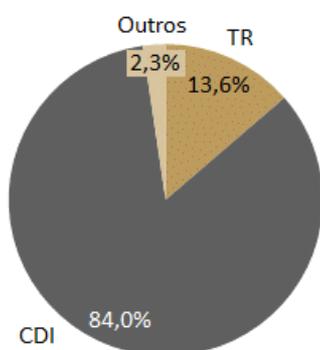
IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

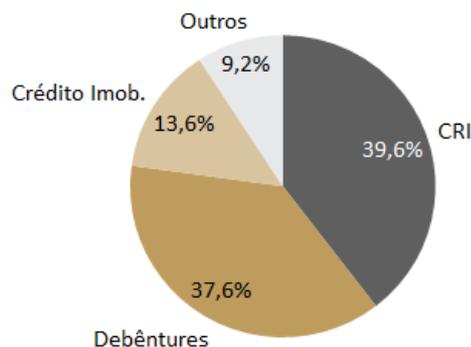
Prazo da Dívida (anos)



Perfil da Dívida por Indexador



Perfil da Dívida por Modalidade

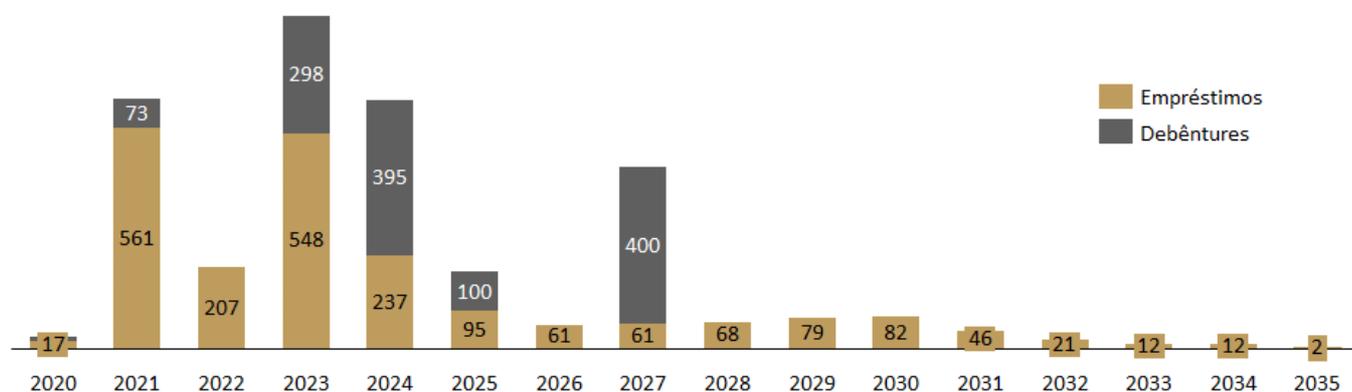


Dados Consolidados (R\$ mil)	31/12/2020	30/09/2020	Var. %
Dívida Total⁽¹⁾	3.379.504	2.880.758	17,3%
Disponibilidades	1.674.197	1.166.253	43,6%
Dívida Líquida	1.705.307	1.714.505	-0,5%
EBITDA (LTM) ⁽¹⁾	514.153	552.103	-6,9%
Dívida Líquida/EBITDA	3,32x	3,11x	0,21
Custo da Dívida (% CDI)	174,2%	164,3%	9,9 p.p.
Prazo da Dívida (anos)	3,7	3,5	0,2

(1) Dívida Total líquida do instrumento financeiro derivativo (swap) contabilizado no Ativo Não Circulante (R\$ 75,0 milhões em 31/12/2020).

Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	31/12/2020	%	30/09/2020	%
TR	460.815	13,6%	465.742	12,3%
CDI	2.840.090	84,0%	2.339.206	85,0%
Outros	78.598	2,3%	75.810	2,7%
Curto Prazo	661.969	19,6%	615.946	12,1%
Longo Prazo	2.717.535	80,4%	2.264.812	87,9%

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\$ 507,9 milhões em comparação ao trimestre anterior (3T20), finalizando o 4T20 em R\$ 1.674,2 milhões. Principais variações:

- Caixa Líquido gerado pelas atividades operacionais ⁽¹⁾ de R\$ 110,2 milhões;
- Caixa das atividades de investimentos ⁽²⁾ de R\$ 35 milhões negativos;
- Caixa das atividades de financiamento ⁽³⁾ R\$ 432,7 milhões.



(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 28,9 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 473,7 milhões positivos classificados como "Aplicações Financeiras".

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

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Em dezembro de 2020, atualizamos o valor justo das nossas propriedades em operação e propriedades em desenvolvimento. Em 31/12/2020, esse valor foi de R\$ 14,6 bilhões (na participação IGTA), 2,5% acima do valor de 2019.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2020



	2011	2012 ⁽²⁾	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 ⁽¹⁾
Valor a 100% (R\$ MM)	8.678	10.531	11.401	12.613	14.955	16.406	19.328	21.830	24.780	24.888
Participação Iguatemi (R\$ MM)	5.258	6.118	6.862	7.647	8.287	9.027	10.534	11.872	14.011	14.612
ABL total (mil m ²)	704	704	768	773	746	746	746	757	710	711
ABL própria (mil m ²)	451	434	470	484	454	455	455	459	453	471
Número de Ações (mil)	79.255	158.510	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612
Preço da Ação (R\$)	34,32	25,5	22,32	27,25	18,91	26,67	39,93	41,6	52,9	37,15
NAV por Ação (R\$)	66,34	38,60	38,85	43,30	46,92	51,11	59,65	67,22	79,33	82,74

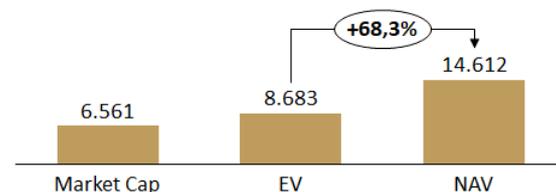
Data base: 31/12/2020.

(1) Valores incluem apenas shoppings em operação e expansões inauguradas até então, além das aquisições realizadas no período.

(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 (pré-imposto) de 6,5% 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: 31/12/2020.

INVESTIMENTOS

Investimentos (R\$ milhões)	4T20	3T20	2020	2019
Aquisições	0,0	130,1	362,3	20,8
Outros investimentos ⁽¹⁾	35,4	23,2	131,8	145,4
Total	35,4	153,3	458,7	166,2

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

Foram investidos R\$ 35,4 milhões no trimestre, destinados às obras da Torre Galleria, ao Capex de manutenção / reinvestimento dos shoppings do portfólio, bem como investimentos relacionados a projetos em andamento, expansão do Iguatemi 365 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, tudo integrado 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. O projeto está previsto para ser entregue no quarto trimestre de 2021.



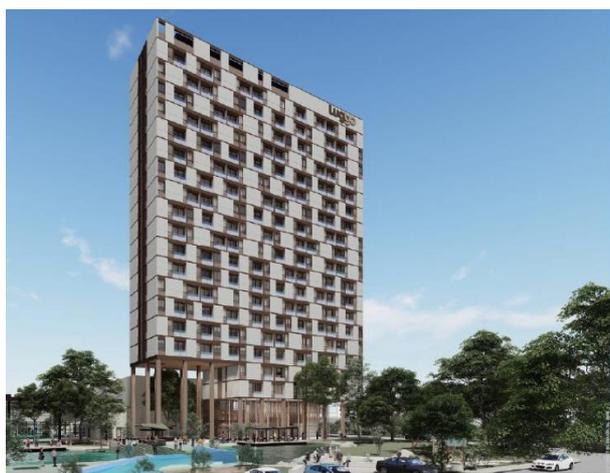
Multifamily Galleria Shopping

O Projeto Multifamily do Galleria foi desenvolvido pelo escritório de arquitetura L35 ACIA no conceito americano de multifamily, modelo voltado exclusivamente para longa estadia que tem ganhado espaço nos mercados mais tradicionais nos últimos anos por suas flexibilidades de pagamento, contratos descomplicados, processos digitais e desburocratizados.

O empreendimento de 8 mil m² de área privativa será integrado ao shopping, terá 18 andares e 226 unidades de 31m² a 46m², todos mobiliados, com internet e direito a serviços compartilhados como: carsharing, bikesharing, lavanderia

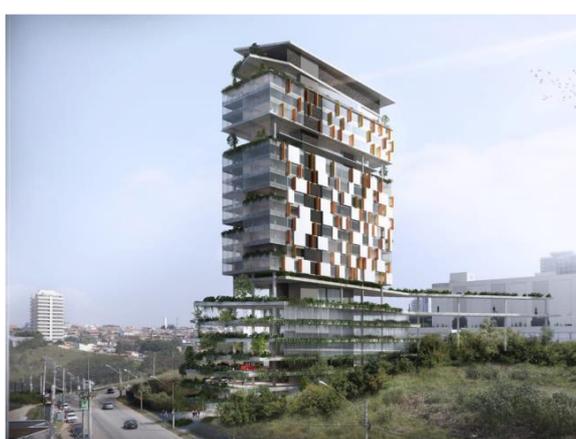
compartilhada, housekeeping e locker. A operação será feita pela Luggo, empresa do grupo MRV e as obras estão previstas para iniciarem em maio de 2022 com inauguração estimada para janeiro de 2025.

Esse novo projeto soma com a nossa torre comercial, atualmente em construção, e juntas ajudarão a adensar o entorno, trazendo ocupação e fluxo qualificado para o shopping. A venda fracionada de 1,5% do terreno do Galleria Shopping gerou um resultado líquido de R\$ 10,7 milhões, tendo sido contabilizados em sua totalidade, no resultado do 4T20.



Torre Comercial Iguatemi Esplanada

No complexo Iguatemi Esplanada o projeto desenvolvido será de modelo comercial misto de alto padrão com 238 unidades de 30m² m² até 980m², variando entre lajes corporativas, salas comerciais, pequenas clínicas e lojas no térreo, somados serão 15,5 mil m² de área privativa. Localizado na parte de trás do terreno, a torre comercial terá como diferenciais uma passarela de acesso ao shopping e um andar térreo amplo e arborizado. É previsto um período de obras de 36 meses e sua conclusão estimada para Fev/2025.No Iguatemi Esplanada, a participação vendida foi de 0,5% do terreno, tendo gerado um resultado líquido de R\$ 8,3 milhões no 4T20.





POTENCIAL CONSTRUTIVO

No médio / longo prazo, a Iguatemi deve continuar usando seu potencial construtivo de aproximadamente 1,3 milhão m² (191 mil m² de ABL e 1.266 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	2.500	-	58,6%
Iguatemi Campinas - Terreno Anexo ⁽²⁾	-	782.000	24,8%
Iguatemi Campinas	25.000	108.000	70,0%
Iguatemi Campinas - Power Center	5.000	181.635	77,0%
Iguatemi Porto Alegre	3.233	27.352	42,6%
Iguatemi Esplanada	28.500	33.060	46,0%
Praia de Belas	3.000	-	37,6%
Galleria	22.429	44.300	100,0%
Market Place		30.000	100,0%
Iguatemi São Carlos	20.000	15.000	50,0%
Iguatemi Brasília	10.000	-	64,0%
Iguatemi Alphaville	7.716	-	78,0%
Iguatemi Ribeirão Preto	20.500	8.500	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%
JK Iguatemi		22.266	5,5%
Total	191.878	1.266.613	45,5%

(1) Terrenos permutados.

(2) Opção de permuta + preferência.

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

MERCADO DE CAPITALIS

A Iguatemi está listada no Novo Mercado da B3, com o *ticker* IGTA3, e é uma das empresas dos índices Ibovespa e IBx-100.

Nossos principais acionistas e o *free float* da Companhia, com base em 31/12/2020, estão descritos no quadro a seguir:

Composição Acionária	Nº de ações	% do Total
Jereissati Participações	89.345.270	50,59%
Tesouraria	477.801	0,27%
Outros	86.788.507	49,14%
Total	176.611.578	100,00%

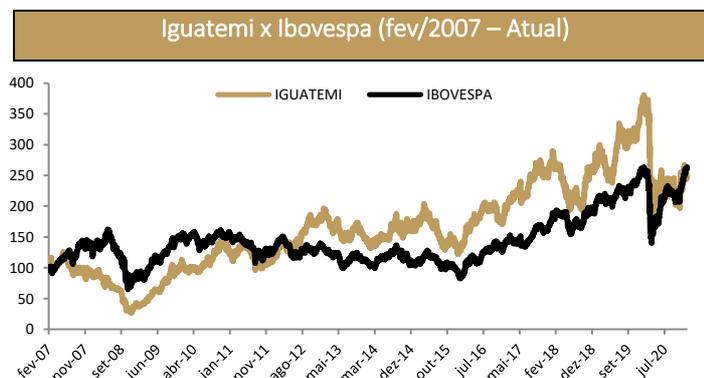
DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2020



A ação da Iguatemi encerrou o 4T20 cotada a R\$ 37,15. Atualmente, 12 analistas de mercado têm cobertura ativa na Iguatemi.

IGTA ⁽¹⁾	
Preço Final (31/12/2020)	R\$ 37,15
Maior Preço do 4T20	R\$ 40,10
Menor Preço do 4T20	R\$ 29,48
Valorização no 4T20	20,81%
Valorização em 2020	-29,77%
Número de ações	176.611.578
Market Cap (31/12/2020)	R\$ 6.561.120.123
Média diária de Liquidez no 4T20	R\$ 81.502.308



(1) Fonte: Bloomberg, data base: 31/12/2020.

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, por meio 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.

Com base nas melhores práticas de mercado e baseado no resultado de um trabalho de diagnóstico estruturado, realizado com auxílio de consultoria externa em todos os sub processos de RH e na metodologia CMMI (Capability Maturity Model Integration) foram atualizadas, em 2019, as principais políticas da área, a política de Remuneração e de Atração. Lançamos e sustentamos um sistema integrado HCM (Human Capital Management) SuccessFactor de gestão de pessoas que utilizamos amplamente no exercício dos processos de recursos humanos no dia a dia o qual os gestores têm acesso de modo a facilitar



a gestão da informação, as alçadas de aprovação e a transparência aos colaboradores que também passaram a ter acesso a informações relevantes, tais como:

- estrutura organizacional completa;
- descritivos de todos os cargos;
- vagas disponíveis para inscrição interna ou indicações;
- plataforma com cursos disponíveis;
- autosserviço em relação a atualização do próprio perfil, solicitação de férias e consulta aos demonstrativos de pagamentos.

Buscamos proporcionar um ambiente que estimula o engajamento dos colaboradores com a empresa, por meio de pesquisas anuais com a metodologia GPTW e a formação de Comitês de Clima compostos por colaboradores voluntários atuantes, confirmando nosso entendimento sobre a importância de um ambiente de trabalho fisicamente agradável e emocionalmente seguro para as nossas pessoas. O programa Saúde Iguatemi tem por objetivo promover orientação continuada sobre a saúde integral dos colaboradores, por meio da realização de diagnósticos, programas customizados nos pilares de saúde física, emocional e financeira.

Igualmente relevante é nossa dedicação ao desenvolvimento dos colaboradores e, todos os anos, investimos tempo e energia no Ciclo de Gente, uma prática de avaliação, feedback e plano de desenvolvimento individuais para que nossos colaboradores possam se desenvolver na organização e ocupar novas atividades e posições na empresa, incluindo neste exercício o mapeamento de sucessores internos para a manutenção e ampliação dos negócios.

Nossas políticas e práticas de Recursos Humanos buscam fortalecer o engajamento de nossos colaboradores, ofertando programas de educação e desenvolvimento, ferramentas de gestão para melhorar nossa eficiência individual e coletiva, oportunidades de promoção interna, bem como remuneração competitiva.

Em 31 de dezembro de 2020 a Iguatemi tinha **372 funcionários**, versus 380 funcionários em 31 de dezembro de 2019 (-2,1%).

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 Proforma 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 2020



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 711 mil m² de ABL total, sendo a sua ABL própria correspondente a 471 mil m². A Companhia participa da administração de todos os seus shoppings centers, de seus premium outlets e das suas torres comerciais.

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

EQUIPE DE RI

Cristina Betts
CFO

Marcos Montes
Gerente de RI

Victor Barbosa
Analista de RI

Tel.: +55 (11) 3137-7037 / 7134

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 2020



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

APÊNDICE

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

1. CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS

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

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

2.1. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado Gerencial

DRE Gerencial	4T20	4T19	Var. %	12M20	12M19	Var. %
Receita Bruta	228.136	241.018	-5,3%	772.231	861.528	-10,4%
Deduções, impostos e contribuições	-43.733	-29.793	46,8%	-87.988	-107.258	-18,0%
Receita Líquida	184.403	211.225	-12,7%	684.243	754.270	-9,3%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-84.465	-71.122	18,8%	-275.808	-252.174	9,4%
Resultado Bruto	99.938	140.103	-28,7%	408.435	502.096	-18,7%
Despesas/Receitas Operacionais	24.099	26.643	-9,5%	-43.282	5.677	-862,4%
Despesas Gerais e Administrativas	-21.822	-25.669	-15,0%	-83.901	-96.021	-12,6%
Outras Receitas Operacionais	63.619	119.251	-46,7%	71.415	196.082	-63,6%
Outras Despesas Operacionais	-18.036	-67.238	-73,2%	-32.144	-95.573	-66,4%
Equivalência Patrimonial	338	299	13,0%	1.348	1.189	13,4%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	124.037	166.746	-25,6%	365.153	507.773	-28,1%
Resultado Financeiro	-26.941	-23.095	16,7%	-92.559	-107.331	-13,8%
Receitas Financeiras	25.566	14.372	77,9%	66.123	58.290	13,4%
Despesas Financeiras	-52.507	-37.467	40,1%	-158.682	-165.621	-4,2%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	97.096	143.651	-32,4%	272.594	400.442	-31,9%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-15.080	-31.830	-52,6%	-70.270	-86.141	-18,4%
Corrente	-18.560	-18.035	2,9%	-41.076	-57.998	-29,2%
Diferido	3.480	-13.795	-125,2%	-29.194	-28.143	3,7%
Lucro/Prejuízo do Período	82.016	111.821	-26,7%	202.324	314.301	-35,6%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	81.878	110.660	-26,0%	202.242	310.129	-34,8%
Atribuído a Sócios Não Controladores	138	1.161	-88,1%	82	4.172	-98,0%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2020



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

2.2. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado Contábil

DRE Contábil	4T20	4T19	Var. %	12M20	12M19	Var. %
Receita Bruta	225.440	241.018	-6,5%	762.904	861.528	-11,4%
Deduções, impostos e contribuições	-43.585	-29.793	46,3%	-87.328	-107.258	-18,6%
Receita Líquida	181.855	211.225	-13,9%	675.576	754.270	-10,4%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-84.189	-71.122	18,4%	-275.261	-252.174	9,2%
Resultado Bruto	97.666	140.103	-30,3%	400.315	502.096	-20,3%
Despesas/Receitas Operacionais	25.007	26.643	-6,1%	-41.281	5.677	-827,2%
Despesas Gerais e Administrativas	-21.822	-25.669	-15,0%	-83.901	-96.021	-12,6%
Outras Receitas Operacionais	63.487	119.251	-46,8%	71.151	196.082	-63,7%
Outras Despesas Operacionais	-17.934	-67.238	-73,3%	-31.845	-95.573	-66,7%
Equivalência Patrimonial	1.276	299	326,8%	3.314	1.189	178,7%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	122.673	166.746	-26,4%	359.034	507.773	-29,3%
Resultado Financeiro	-25.881	-23.095	12,1%	-87.447	-107.331	-18,5%
Receitas Financeiras	25.559	14.372	77,8%	66.089	58.290	13,4%
Despesas Financeiras	-51.440	-37.467	37,3%	-153.536	-165.621	-7,3%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	96.792	143.651	-32,6%	271.587	400.442	-32,2%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-14.776	-31.830	-53,6%	-69.263	-86.141	-19,6%
Corrente	-18.290	-18.035	1,4%	-40.309	-57.998	-30,5%
Diferido	3.514	-13.795	-125,5%	-28.954	-28.143	2,9%
Lucro/Prejuízo do Período	82.016	111.821	-26,7%	202.324	314.301	-35,6%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	81.878	110.660	-26,0%	202.242	310.129	-34,8%
Atribuído a Sócios Não Controladores	138	1.161	-88,1%	82	4.172	-98,0%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO
4º TRIMESTRE DE 2020



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

2.3. Demonstração do Resultado do Exercício – Conciliação Gerencial x Contábil

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	4T20 Contábil	Ajustes	4T20 Gerencial	12M20 Contábil	Ajustes	12M20 Gerencial
Receita Bruta	225.440	2.696	228.136	762.904	9.327	772.231
Deduções, impostos e contribuições	-43.585	-148	-43.733	-87.328	-660	-87.988
Receita Líquida	181.855	2.548	184.403	675.576	8.667	684.243
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-84.189	-276	-84.465	-275.261	-547	-275.808
Resultado Bruto	97.666	2.272	99.938	400.315	8.120	408.435
Despesas/Receitas Operacionais	25.007	-908	24.099	-41.281	-2.001	-43.282
Despesas Gerais e Administrativas	-21.822	0	-21.822	-83.901	0	-83.901
Outras Receitas Operacionais	63.487	132	63.619	71.151	264	71.415
Outras Despesas Operacionais	-17.934	-102	-18.036	-31.845	-299	-32.144
Equivalência Patrimonial	1.276	-938	338	3.314	-1.966	1.348
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	122.673	1.364	124.037	359.034	6.119	365.153
Resultado Financeiro	-25.881	-1.060	-26.941	-87.447	-5.112	-92.559
Receitas Financeiras	25.559	7	25.566	66.089	34	66.123
Despesas Financeiras	-51.440	-1.067	-52.507	-153.536	-5.146	-158.682
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	96.792	304	97.096	271.587	1.007	272.594
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-14.776	-304	-15.080	-69.263	-1.007	-70.270
Corrente	-18.290	-270	-18.560	-40.309	-767	-41.076
Diferido	3.514	-34	3.480	-28.954	-240	-29.194
Lucro/Prejuízo do Período	82.016	0	82.016	202.324	0	202.324
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	81.878	0	81.878	202.242	0	202.242
Atribuído a Sócios Não Controladores	138	0	138	82	0	82

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO
4º TRIMESTRE DE 2020



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

2.4. Demonstração do Resultado do Exercício – Conciliação Gerencial com e sem linearização dos descontos relacionados ao Covid-19

DRE - Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização	4T20 com linearização	Efeito linearização	4T20 sem linearização	12M20 com linearização	Efeito linearização	12M20 sem linearização
Receita Bruta	228.136	0	228.136	772.231	0	772.231
Impostos e descontos	-59.173	-1.144	-58.029	-250.186	-12.013,8	-238.172
Linearização dos descontos(1)	15.440	15.440	0	162.201	162.201	0
Receita Líquida	184.403	14.296	170.107	684.243	150.184	534.059
Custos e Despesas	-68.082	0	-68.082	-210.709	0	-210.709
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	45.583	0	45.583	39.271	0	39.271
Resultado de Equivalência Patrimonial	338	0	338	1.348	0	1.348
EBITDA	162.242	14.296	147.946	514.153	150.184	363.969
<i>Margem EBITDA</i>	<i>88,0%</i>	-	<i>87,0%</i>	<i>75,1%</i>	-	<i>68,2%</i>
Depreciação e Amortização	-38.205	0	-38.205	-149.000	0	-149.000
EBIT	124.037	14.296	109.741	365.153	150.184	214.969
<i>Margem EBIT</i>	<i>67,3%</i>	-	<i>64,5%</i>	<i>53,4%</i>	-	<i>40,3%</i>
Receitas (Despesas) Financeiras	-26.941	0	-26.941	-92.559	0	-92.559
IR e CSLL	-15.080	-4.401	-10.679	-70.270	-46.229	-24.041
Lucro Líquido	82.016	9.896	72.120	202.324	103.956	98.368
<i>Margem Líquida</i>	<i>44,5%</i>	-	<i>42,4%</i>	<i>29,6%</i>	-	<i>18,4%</i>
FFO	120.221	9.896	110.325	351.324	103.956	247.368
<i>Margem FFO</i>	<i>65,2%</i>	-	<i>64,9%</i>	<i>51,3%</i>	-	<i>46,3%</i>

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2020



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

2.5. Balanço Patrimonial Consolidado Contábil

ATIVO (R\$ mil)	31/12/2020	30/09/2020	Var.
Ativo Circulante	1.814.998	1.334.901	36,0%
Disponibilidades	1.571.202	1.101.680	42,6%
Contas a Receber	205.370	189.226	8,5%
Tributos a Recuperar	17.902	17.345	3,2%
Despesas Antecipadas	6.408	9.873	-35,1%
Outros Ativos Circulantes	14.116	16.777	-15,9%
Ativo Não Circulante	5.050.049	4.959.758	1,8%
Ativo Realizável a Longo Prazo	413.434	330.611	25,1%
Aplicações Financeiras	102.995	64.573	59,5%
Contas a Receber	164.820	137.662	19,7%
Tributos Diferidos	0	0	-
Créditos com Partes Relacionadas	57.651	48.674	18,4%
Outros Ativos Não Circulantes	87.968	79.702	10,4%
Investimentos	4.494.097	4.487.566	0,1%
Participações Societárias	162.696	161.304	0,9%
Propriedades para Investimento	4.331.401	4.326.262	0,1%
Imobilizado	31.109	29.833	4,3%
Intangível	111.409	111.748	-0,3%
Ativo Total	6.865.047	6.294.659	9,1%

PASSIVO (R\$ mil)	31/12/2020	30/09/2020	Var.
Passivo Circulante	784.105	706.933	10,9%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	12.606	20.101	-37,3%
Fornecedores	23.120	14.649	57,8%
Obrigações Fiscais	22.116	13.148	68,2%
Empréstimos e Financiamentos	578.055	537.465	7,6%
Debêntures	83.914	78.481	6,9%
Outras Obrigações	64.294	43.089	49,2%
Passivo Não Circulante	2.931.614	2.474.316	18,5%
Empréstimos e Financiamentos	1.605.327	1.643.079	-2,3%
Debêntures	1.187.234	689.299	72,2%
Passivos com Partes Relacionadas	2.822	3.810	-25,9%
Outros	7.271	7.271	0,0%
Tributos Diferidos	103.555	105.918	-2,2%
Provisões	25.405	24.939	1,9%
Lucros e Receitas a Apropriar	0	0	-
Patrimônio Líquido	3.149.328	3.113.410	1,2%
Capital Social Realizado	1.231.313	1.231.313	0,0%
Reservas de Capital	446.652	444.703	0,4%
Reservas de Lucros	1.460.607	1.306.397	11,8%
Lucros / Prejuízos Acumulados	0	120.364	-100,0%
Participação dos Acionistas Não Controladores	10.756	10.633	1,2%
Passivo Total	6.865.047	6.294.659	9,1%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2020



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

2.6. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil

Consolidado (Contábil)	31/12/2020	30/09/2020
Caixa Líquido Atividades Operacionais	82.304	-9.066
Caixa Gerado nas Operações	105.229	68.094
Lucro Líquido do Exercício	82.016	61.566
Depreciação e Amortização	38.205	36.509
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	-8.864	0
Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.276	-1.204
Variações Monetárias, Líquidas	19.168	13.322
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	466	76
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-3.514	5.415
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	1.950	1.948
Provisão para Programa de Bonificação	0	0
Provisão para créditos de liq. duvidosa	4.117	5.815
Receitas Diferidas	-143	-149
Amortização dos Custos de Captação	655	2.117
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	1.451	-714
Variações nos Ativos e Passivos	2.031	-47.989
Outros	-24.956	-29.171
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-509.717	-114.845
Aplicações Financeiras	-473.693	38.818
Outros	-36.024	-153.663
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	451.820	120.928
Amortização de Financiamentos	-12.024	-9.122
Dividendos Pagos	-36.156	0
Captação de Empréstimos	500.000	130.050
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	24.407	-2.983
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.119	6.102
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	27.526	3.119

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2020



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

2.7. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil Ajustado (gráfico pág. 19)

Consolidado	31/12/2020	30/09/2020
Caixa Líquido Atividades Operacionais	111.231	26.129
Caixa Gerado nas Operações	115.073	78.309
Lucro Líquido do Exercício	82.016	61.566
Depreciação e Amortização	38.205	36.509
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	-8.864	0
Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.276	-1.204
Variações Monetárias, Líquidas	29.012	23.537
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	466	76
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-3.514	5.415
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	1.950	1.948
Provisão para Programa de Bonificação	0	0
Provisão para créditos de liq. duvidosa	4.117	5.815
Receitas Diferidas	-143	-149
Amortização dos Custos de Captação	655	2.117
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	1.451	-714
Variações nos Ativos e Passivos	2.031	-47.989
Outros	-5.873	-4.191
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-36.024	-153.663
Aplicações Financeiras	0	0
Aquisições de Ativo Não Circulante	-35.417	-153.286
Outros	-607	-377
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	432.737	95.948
Amortização de Financiamentos	-12.024	-9.122
Dividendos Pagos	-36.156	0
Captação de Empréstimos	500.000	130.050
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	0	0
Pagamento de Juros	-19.083	-24.980
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	507.944	-31.586
Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.166.253	1.197.839
Saldo Final de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.674.197	1.166.253

(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 28,9 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 473,7 milhões positivos 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.

CVC: Contrato de venda e compra.

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.