



APRESENTAÇÃO REESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA



Agenda

Sumário Executivo

Iguatemi e Estratégias de Crescimento

Detalhes da Operação Proposta e Racional

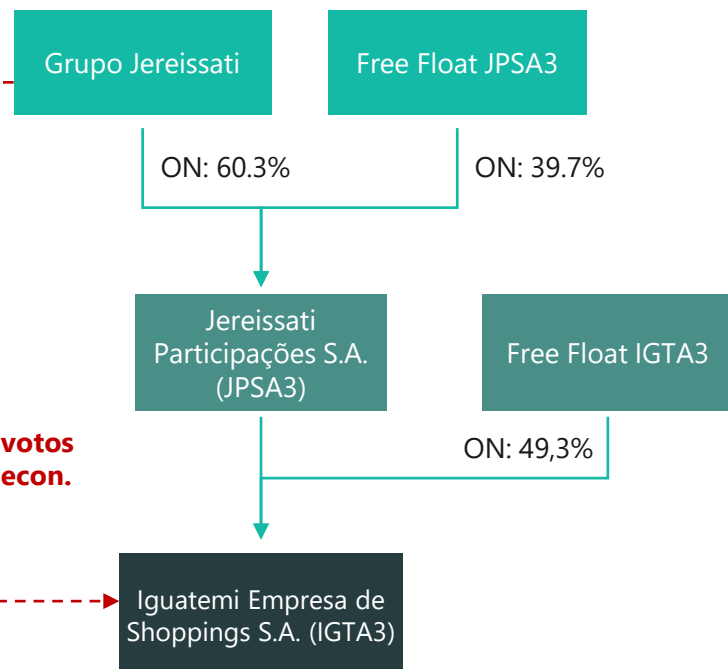
Apêndice A: Aderência às Práticas constantes do Regulamento do Novo Mercado B3

Apêndice B: Exemplos de Empresas com Duas Classes de Ações

Estrutura proposta traz maior capacidade de investimento com simplificação societária

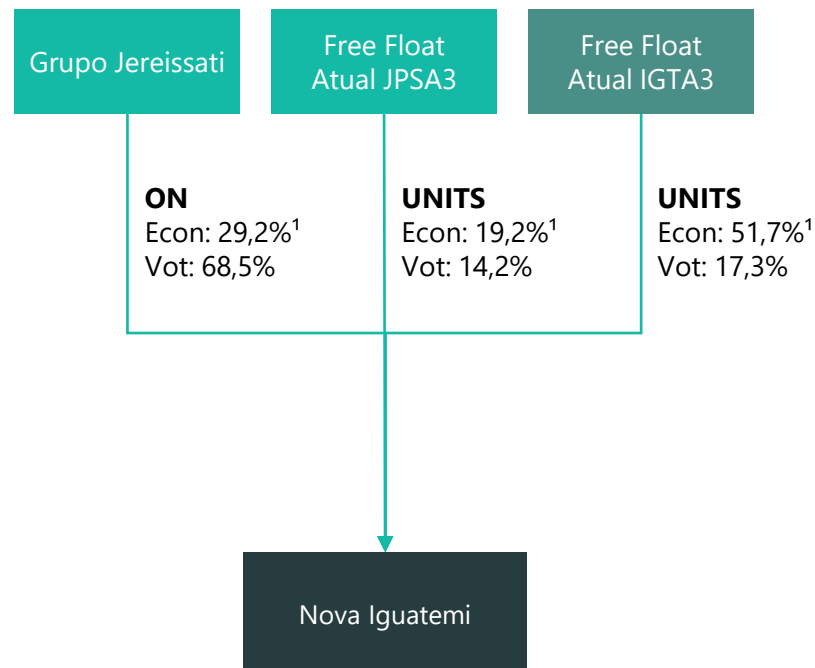
Estrutura Atual

GJ controla a Iguatemi através de uma estrutura de holding com dois *floats*, apesar de não deter a maioria do capital econômico



Estrutura Final¹

JPSA passa a deter 100% de IGTA, consolidando as operações e unificando o *free float*



Racional

Reestruturação proposta cria maior capacidade de investimento, simplifica estrutura societária e mantém estrutura de controle

- 1 Crescimento:** aumento na capacidade de fazer novos investimentos e aquisições
- 2 Valor acionistas:** 1) concentração do *free float* em único veículo com aumento de ~45%; 2) sinergia e fortalecimento do portfólio através de consolidação do setor; 3) prêmio para acionista IGTA
- 3 Governança:** alinhamento de 100% dos interesses dos investidores com eliminação de Holding

(1) Estimativa considera: (i) prêmio indicativo de 10% para IGTA3, (ii) cálculo líquido de ativo e passivo na JP S.A., e (iii) 80% de conversão voluntária do *float* da JPSA
Nota: Aprovação da Operação estará sujeita ao voto favorável da maioria dos acionistas minoritários votantes nas assembleias, sendo que o voto favorável dos acionistas controladores somente será proferido para atender ao quórum mínimo para aprovação

Operação contempla a incorporação de ações da Iguatemi por Jereissati Participações¹

1ª Etapa – Alteração Estatuto JP

- Alteração estatutária da JPSA para permitir a emissão de ações PN
- **Ações PN farão jus a 3x o direito econômico das ONs** em relação ao recebimento de quaisquer recursos (dividendos, OPA, etc)

2ª Etapa – Programa de UNITs

- Lançamento do programa de UNITs pela JP, sendo cada **UNIT composta por 1 ON e 2 PNs** (valor econômico igual a 7 ONs)
- **Acionistas float JPSA3 terão oportunidade de converter** ações na proporção **de 7 ON : 1 UNIT**

3ª Etapa - Determinação da relação de troca

- **Relação de troca efetiva** negociada pelo Comitê Independente da Iguatemi
- **Avaliação de JP tendo como base o valor da sua participação na IGTA**
- **Float IGTA3 avaliado com prêmio de 10%²** sobre o valor de cotação

4ª Etapa – Aprovação operação e saída Novo Mercado

- **Acionistas IGTA3 deverão aprovar saída do Novo Mercado** sem a realização de uma OPA (Oferta Pública de Ações)
- Empresa **manterá todas as práticas de governança do N.M.** à exceção da vedação da emissão de PN³

- **Aprovação da Operação sujeita ao voto favorável da maioria dos minoritários votantes nas assembleias**, sendo que o voto favorável dos controladores somente será proferido para atender ao quórum de aprovação

5ª Etapa – Incorporação de ações da IGTA pela JP S.A.

- **Acionistas float JPSA3 convertem** ações na proporção **de 7 ON : 1 UNIT**
- **Acionistas IGTA3 receberão UNITs** em troca de suas ações
- JP S.A. terá nova denominação **Iguatemi S.A. ("Nova Iguatemi")**
- Concentração de **liquidez na Nova Iguatemi estará na UNIT**

(1) As etapas da Operação contempladas acima são indissociáveis, interdependentes e vinculadas entre si

(2) Indicativo, sujeita a negociação pelo Comitê Independente

(3) Existência de ações PN com direito de veto para matérias específicas

Operação traz uma série de benefícios para todos os *stakeholders*



Capacidade adicional de novos investimentos e aquisições

Maior espaço para diluição adicional do acionista controlador atual para realizar novos aumentos de capital sem perder o controle da Companhia

Grupo Jereissati deterá o controle do capital votante com uma participação relevante do valor econômico. Em caso novas emissões de ações que venham a diluir o Grupo em até 50% + 1 ação ON, ainda assim deteria uma participação relevante no capital econômico da Nova IguateMI



Aumento significativo do *free float* da Nova IguateMI e da relevância no mercado das ações

Unificação do *free float* de JPISA e IGTA

Criação de um círculo virtuoso de aumento do *free float* da Nova IguateMI, gerando mais liquidez para o papel e gerando potencial de atração de novos investidores



Alinhamento de interesse entre os acionistas

Eliminação da estrutura de holding alinha 100% os interesses dos acionistas (controlador e minoritários), principalmente em termos de novos investimentos, recompra de ações, pagamento de dividendos, decisões sobre capitalizações, previsão de *tag along*, dentre outros temas importantes

Aderência às práticas do Novo Mercado

Principais exigências dos segmentos de listagem	Básico	Nível 1	Nível 2	Novo Mercado	Aderência pela Nova Iguatemi
Capital social (classe única de ações ordinárias)					¹
Percentual mínimo de ações em circulação (<i>free float</i>)					
Ofertas Públicas de Distribuição de ações					
Vedação a disposições estatutárias					
Composição do conselho de administração					
Vedação à acumulação de cargos					
Obrigações do conselho de administração em OPA					
Demonstrações financeiras					
Informações em inglês, simultâneas à divulgação em português					
Reunião pública anual					
Calendário de eventos corporativos					
Divulgação adicional de informações e outros mecanismos de governança					
Concessão de <i>Tag Along</i>					
Saída do segmento/Oferta Pública de Aquisição de Ações (OPA)					
Adesão à Câmara de Arbitragem do Mercado					
Comitê de Auditoria					
Auditoria interna					
Compliance					

Evolução da governança societária com a criação de comitês estatutários e sucessão do CEO

- 1 Criação de 4 comitês estatutários compostos com membros independentes**
 - Comitê de Finanças e Alocação de Capital
 - Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas
 - Comitê de Pessoas, Cultura e Organização
 - Comitê de Riscos e *Compliance*

- 2 Aprovado pelo Conselho de Administração o início do processo de sucessão do CEO, Carlos Jereissati Filho, pela atual CFO, Cristina Betts, para ocupar o cargo a partir de 1º de Janeiro de 2022**

Agenda

Sumário Executivo

Iguatemi e Estratégias de Crescimento

Detalhes da Operação Proposta e Racional

Apêndice A: Aderência às Práticas constantes do Regulamento do Novo Mercado B3

Apêndice B: Exemplos de Empresas com Duas Classes de Ações

Visão geral

- ⌚ Portfólio composto por 14⁽¹⁾ shoppings, 2 outlets e 3 torres comerciais, totalizando 711 mil m² de ABL total (471 mil m² de ABL própria)
- ⌚ Operações focadas no público das classes A e B e nas regiões Sul e Sudeste do Brasil
- ⌚ Única operadora de shoppings que possui sua marca reconhecida dentre as 60 marcas mais valiosas no Brasil, pelo 11º ano consecutivo
- ⌚ Uma das empresas mais bem ranqueadas na indústria, com rating 'AAA(bra)' pela Fitch
- ⌚ Sólidas taxas de crescimento: vendas atingiram R\$ 14,2 bilhões em 2019, um aumento de 3,8% em comparação a 2018
- ⌚ Implementação de estratégia omnicanal com o lançamento do marketplace Iguatemi 365, 400 marcas, e o fortalecimento da operação de varejo iRetail



JK Iguatemi



Iguatemi São Paulo



Iguatemi Campinas



Iguatemi Porto Alegre



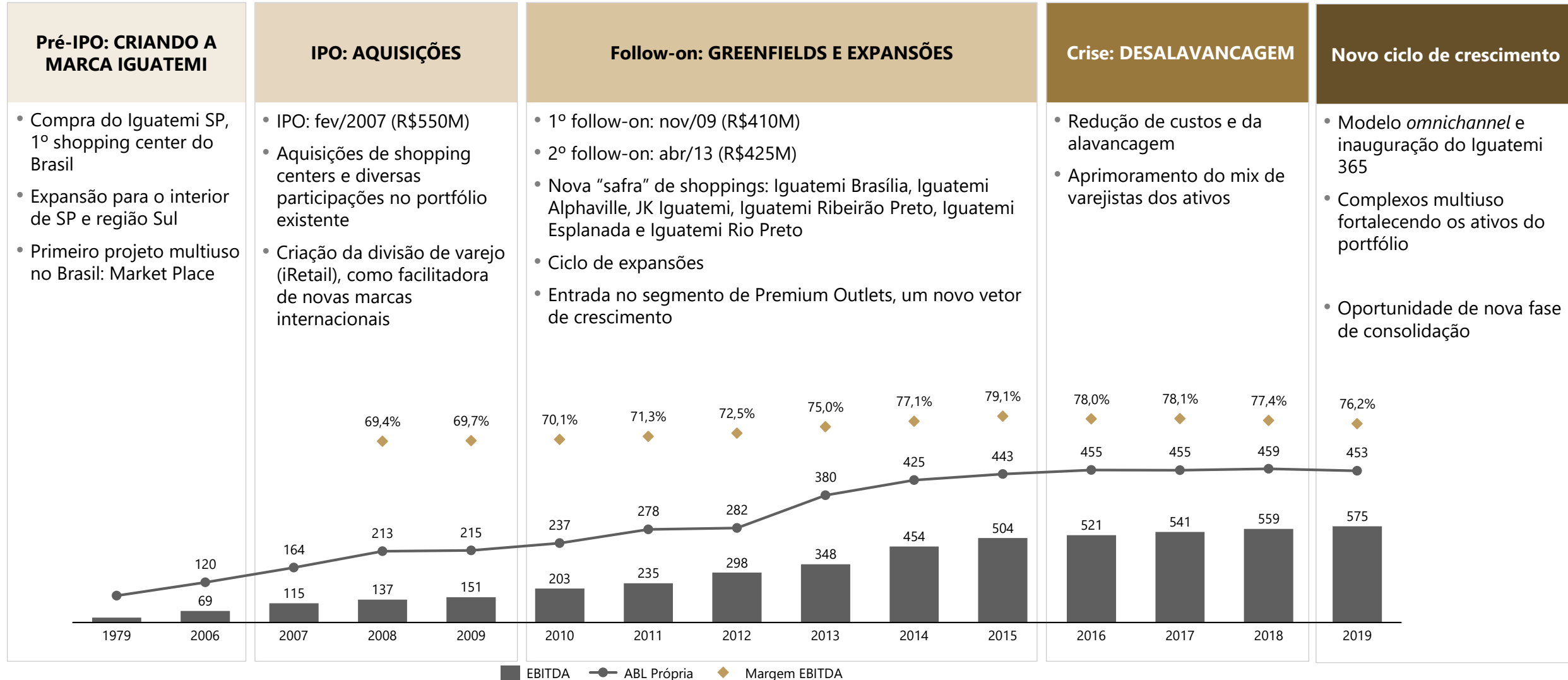
Iguatemi Brasília



Iguatemi Alphaville

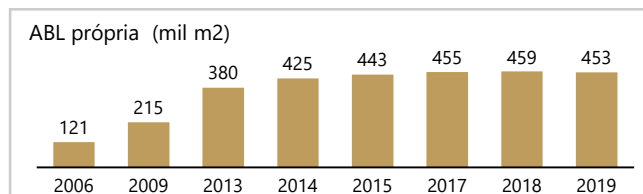
(1) Considera o Shopping Esplanada e o Iguatemi Esplanada como um único complexo.

A Iguatemi tem *track record* de crescimento robusto e sustentável para seus acionistas

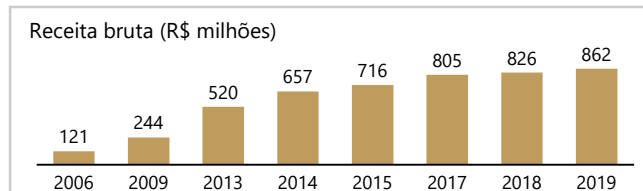


EBITDA e Margem EBITDA de 2012 ajustados pela venda do Boulevard Rio Iguatemi e de 2019 pelas vendas do Iguatemi Caxias e Iguatemi Florianópolis.

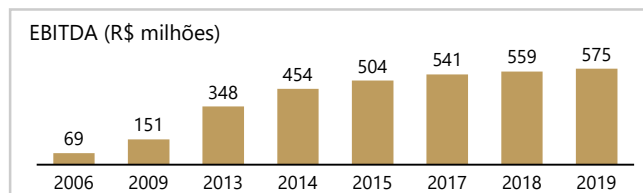
Crescimento de qualidade resultou em maior lucratividade por ABL



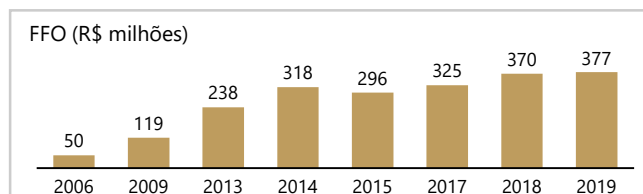
11% CAGR
ABL Própria cresceu 3,7x



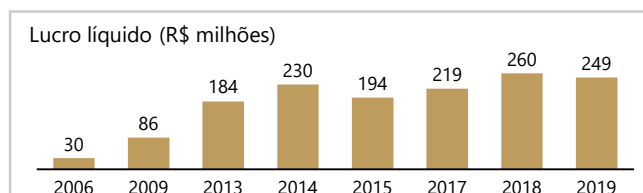
16% CAGR
Receita cresceu 7,1x



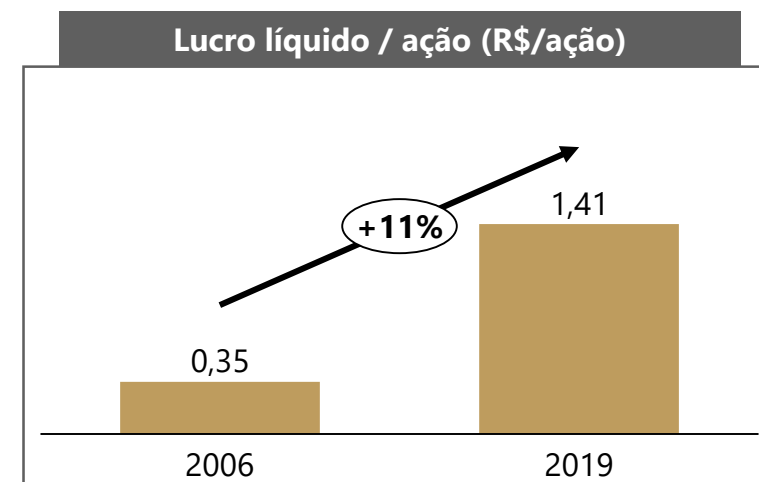
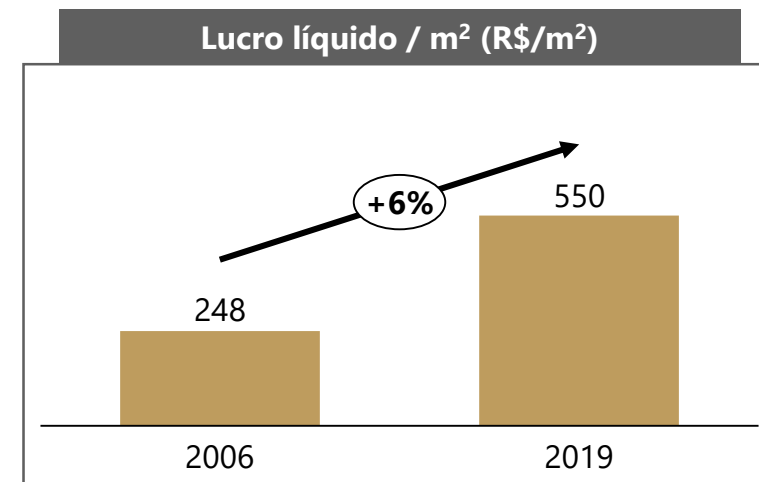
18% CAGR
EBITDA cresceu 8,3x



17% CAGR
FFO cresceu 7,5x



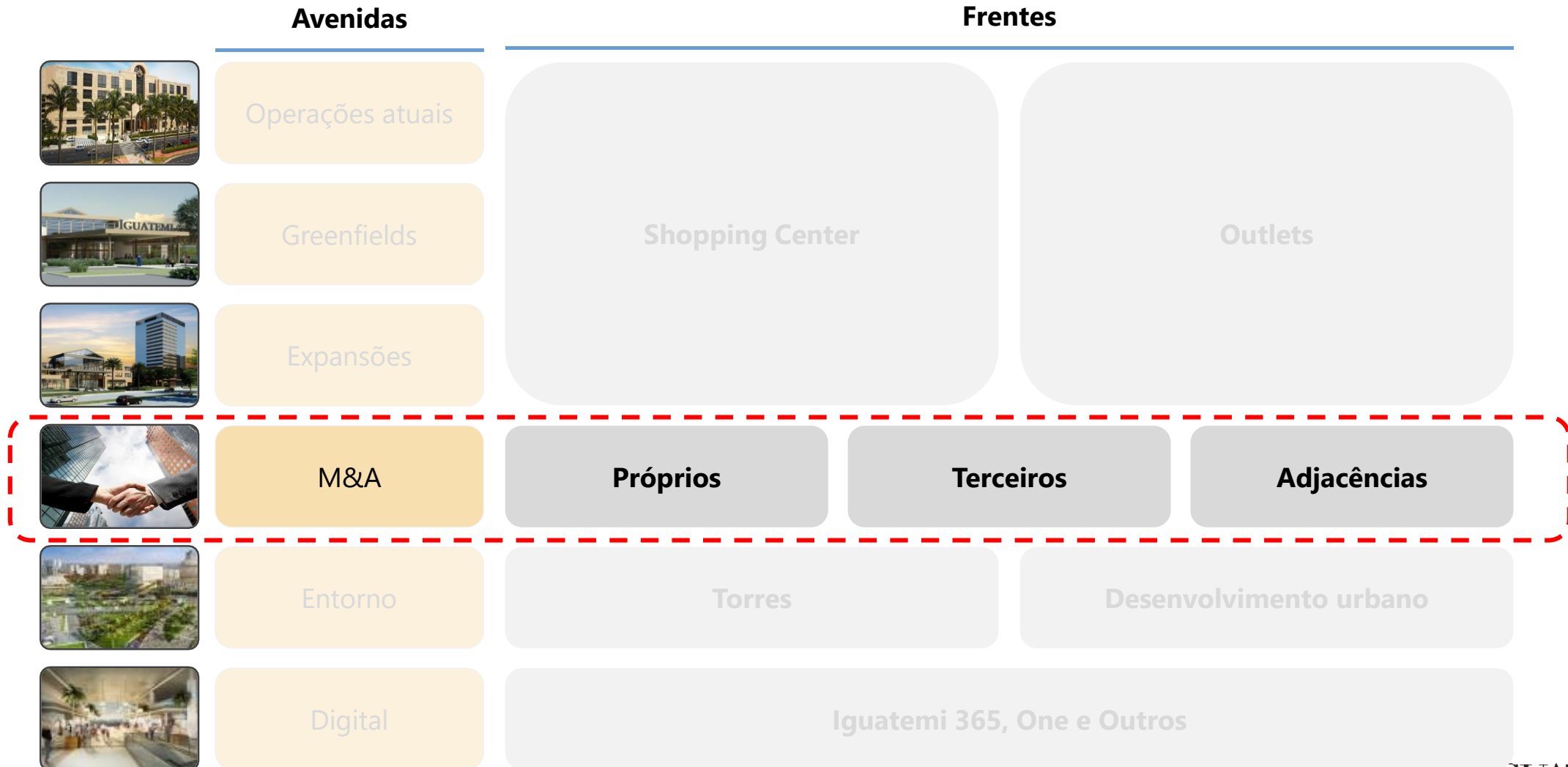
18% CAGR
Lucro líquido cresceu 8,3x



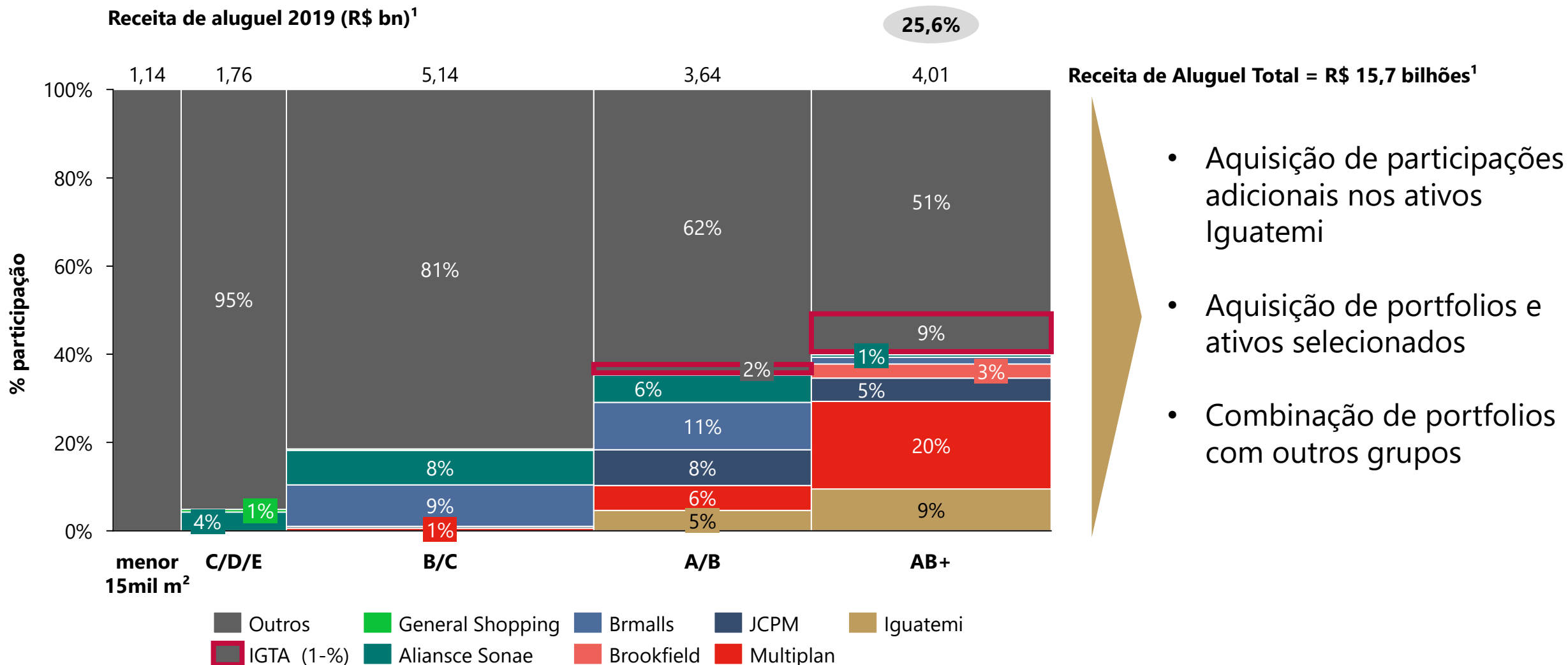
Empresa dispõe de avenidas claras de crescimento para o futuro



Acreditamos que o próximo ciclo de crescimento será focado em M&As



Mercado fragmentado oferece oportunidades para consolidação...



... que vai demandar da Iguatemi espaço de balanço

Valor aquisições em R\$/bn

ILUSTRATIVO

		Aquisição ABL - m ² (% mercado AB+)							
		50.000	100.000	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000
		2,4%	4,9%	7,3%	9,8%	12,2%	14,7%	17,1%	19,5%
Múltiplo NOI (cap rate)	12,0x 8,3%	1,2	2,3	3,5	4,6	5,8	7,0	8,1	9,3
	13,0x 7,7%	1,3	2,5	3,8	5,0	6,3	7,5	8,8	10,1
	14,0x 7,1%	1,4	2,7	4,1	5,4	6,8	8,1	9,5	10,8
	15,0x 6,7%	1,5	2,9	4,4	5,8	7,3	8,7	10,2	11,6
	16,0x 6,3%	1,5	3,1	4,6	6,2	7,7	9,3	10,8	12,4
	17,0x 5,9%	1,6	3,3	4,9	6,6	8,2	9,9	11,5	13,2

Agenda

Sumário Executivo

Iguatemi e Estratégias de Crescimento

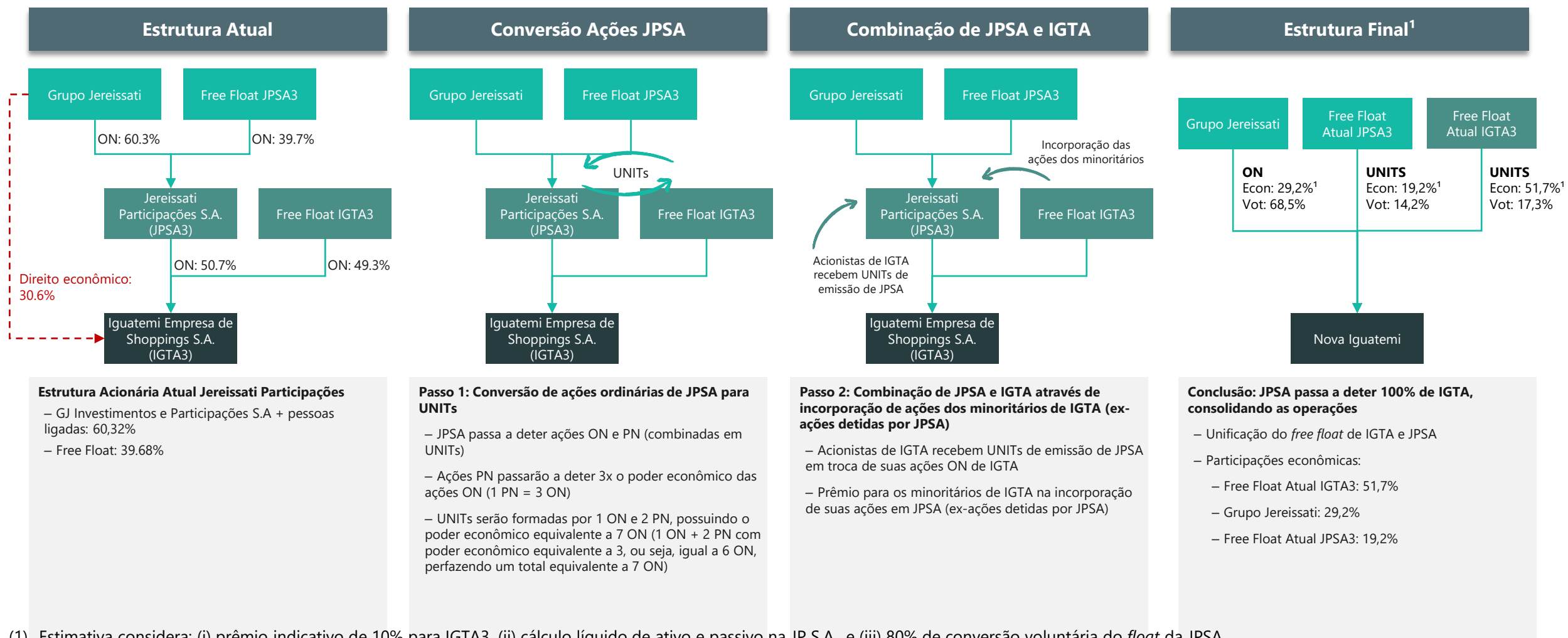
Detalhes da Operação Proposta e Racional

Apêndice A: Aderência às Práticas constantes do Regulamento do Novo Mercado B3

Apêndice B: Exemplos de Empresas com Duas Classes de Ações

Estrutura da Transação Proposta

A reorganização societária de Jereissati e Iguatemi simplificará sua estrutura acionária, permitindo capacidade adicional de investimento



(1) Estimativa considera: (i) prêmio indicativo de 10% para IGTA3, (ii) cálculo líquido de ativo e passivo na JP S.A., e (iii) 80% de conversão voluntária do *float* da JPSA
Nota: Aprovação da Operação estará sujeita ao voto favorável da maioria dos acionistas minoritários votantes nas assembleias, sendo que o voto favorável dos acionistas controladores somente será proferido para atender ao quórum mínimo para aprovação

Operação contempla a incorporação de ações da Iguatemi por Jereissati Participações¹

1ª Etapa – Alteração Estatuto JP

- Alteração estatutária da JPSA para permitir a emissão de ações PN
- **Ações PN farão jus a 3x o direito econômico das ONs** em relação ao recebimento de quaisquer recursos (dividendos, OPA, etc)

2ª Etapa – Programa de UNITs

- Lançamento do programa de UNITs pela JP, sendo cada **UNIT composta por 1 ON e 2 PNs** (valor econômico igual a 7 ONs)
- **Acionistas float JPSA3 terão oportunidade de converter** ações na proporção **de 7 ON : 1 UNIT**

3ª Etapa - Determinação da relação de troca

- **Relação de troca efetiva** negociada pelo Comitê Independente da Iguatemi
- **Avaliação de JP tendo como base o valor da sua participação na IGTA**
- **Float IGTA3 avaliado com prêmio de 10%²** sobre o valor de cotação

4ª Etapa – Aprovação operação e saída Novo Mercado

- **Acionistas IGTA3 deverão aprovar saída do Novo Mercado** sem a realização de uma OPA (Oferta Pública de Ações)
- Empresa **manterá todas as práticas de governança do N.M.** à exceção da vedação da emissão de PN³

- **Aprovação da Operação sujeita ao voto favorável da maioria dos minoritários votantes nas assembleias**, sendo que o voto favorável dos controladores somente será proferido para atender ao quórum de aprovação

5ª Etapa – Incorporação de ações da IGTA pela JP S.A.

- **Acionistas float JPSA3 convertem** ações na proporção **de 7 ON : 1 UNIT**
- **Acionistas IGTA3 receberão UNITs** em troca de suas ações
- JP S.A. terá nova denominação **Iguatemi S.A. ("Nova Iguatemi")**
- Concentração de **liquidez na Nova Iguatemi estará na UNIT**

(1) As etapas da Operação contempladas acima são indissociáveis, interdependentes e vinculadas entre si

(2) Indicativo, sujeita a negociação pelo Comitê Independente

(3) Existência de ações PN com direito de veto para matérias específicas

Operação traz uma série de benefícios para todos os *stakeholders*



Capacidade adicional de novos investimentos e aquisições

Maior espaço para diluição adicional do acionista controlador atual para realizar novos aumentos de capital sem perder o controle da Companhia

Grupo Jereissati deterá o controle do capital votante com uma participação relevante do valor econômico. Em caso novas emissões de ações que venham a diluir o Grupo em até 50% + 1 ação ON, ainda assim deteria uma participação relevante no capital econômico de JPISA



Aumento significativo do *free float* da Nova Iguatemi e da relevância no mercado das ações

Unificação do *free float* de JPISA e IGTA

Criação de um círculo virtuoso de aumento do *free float* da Nova Iguatemi, gerando mais liquidez para o papel e gerando potencial de atração de novos investidores



Alinhamento de interesse entre os acionistas

Eliminação da estrutura de holding alinha 100% os interesses dos acionistas (controlador e minoritários), principalmente em termos de novos investimentos, recompra de ações, pagamento de dividendos, decisões sobre capitalizações, previsão de *tag along*, dentre outros temas importantes

Agenda

Sumário Executivo

Iguatemi e Estratégias de Crescimento

Detalhes da Operação Proposta e Racional

Apêndice A: Aderência às Práticas constantes do Regulamento do Novo Mercado B3

Apêndice B: Exemplos de Empresas com Duas Classes de Ações

Aderência às práticas do Novo Mercado

Principais exigências dos segmentos de listagem	Básico	Nível 1	Nível 2	Novo Mercado	Aderência pela Nova Iguatemi
Capital social (classe única de ações ordinárias)					¹
Percentual mínimo de ações em circulação (<i>free float</i>)					
Ofertas Públicas de Distribuição de ações					
Vedação a disposições estatutárias					
Composição do conselho de administração					
Vedação à acumulação de cargos					
Obrigações do conselho de administração em OPA					
Demonstrações financeiras					
Informações em inglês, simultâneas à divulgação em português					
Reunião pública anual					
Calendário de eventos corporativos					
Divulgação adicional de informações e outros mecanismos de governança					
Concessão de <i>Tag Along</i>					
Saída do segmento/Oferta Pública de Aquisição de Ações (OPA)					
Adesão à Câmara de Arbitragem do Mercado					
Comitê de Auditoria					
Auditoria interna					
Compliance					

Evolução da governança societária com a criação de comitês estatutários e sucessão do CEO

- 1 Criação de 4 comitês estatutários compostos com membros independentes**
 - Comitê de Finanças e Alocação de Capital
 - Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas
 - Comitê de Pessoas, Cultura e Organização
 - Comitê de Riscos e *Compliance*
- 2 Aprovado pelo Conselho de Administração o início do processo de sucessão do CEO, Carlos Jereissati Filho, pela atual CFO, Cristina Betts, para ocupar o cargo a partir de 1º de Janeiro de 2022**

Próximos Passos da Transação

- 1 **14/jun – 16/jul:** Período de *roadshow* com base de investidores e outros *stakeholders* sobre a Operação
- 2 **08/jul:** AGE da IESC para aprovação de mudanças no Estatuto Social / RCA para eleição dos membros do Comitê Especial para discussão e avaliação da Operação
- 3 **08/jul – 04/ago:** prazo estimado para negociação da relação de troca e condições da Operação entre o Comitê Especial e a administração da Jereissati Participações
- 4 **04/ago:** RCA e RCF para definição dos termos finais da Operação e convocação das AGEs da Jereissati Participações e IESC para aprovação da Operação, entre outros temas & Divulgação de Fato Relevante detalhado
- 5 **06/set:** AGEs da Jereissati Participações e IESC para aprovação da Operação / Comunicado aos acionistas e início do prazo para exercício do direito de recesso e conversão de ações da Jereissati Participações em Units
- 6 **~07/out:** Fato Relevante com resultado do exercício do recesso e conversão, e consumação da Operação. Units da Jereissati Participações passam a ser negociadas nos dias seguintes

Adesão a práticas constantes do Regulamento do Novo Mercado, estrutura geral da administração e aprimoramento dos mecanismos de governança corporativa

Principais exigências dos segmentos de listagem	Básico	Nível 1	Nível 2	Novo Mercado	Aderência pela Nova Iguatemi
Capital social	Ações ON e PN (conforme legislação)	Ações ON e PN (conforme legislação)	Ações ON e PN (com direitos adicionais)	Somente ações ON	(PNs com direito de veto – e não de voto – em certas matérias, previstas no Regulamento do Nível 2)
Percentual mínimo de ações em circulação (<i>free float</i>)	Não há regra específica	25%	25%	25% ou 15%, caso o ADTV (<i>average daily trading volume</i>) seja superior a R\$ 25 milhões	
Ofertas Públicas de Distribuição de ações	Não há regra específica	Esforços de dispersão acionária	Esforços de dispersão acionária	Esforços de dispersão acionária, exceto para ofertas ICVM 476	
Vedação a disposições estatutárias	Não há regra específica	Não há regra específica	Limitação de voto inferior a 5% do capital, quórum qualificado e "cláusulas pétreas"	Limitação de voto inferior a 5% do capital, quórum qualificado e "cláusulas pétreas"	
Composição do conselho de administração	Mínimo de 3 membros (conforme legislação)	Mínimo de 3 membros (conforme legislação), com mandato unificado de até 2 anos	Mínimo de 5 membros, dos quais, pelo menos, 20% devem ser independentes, com mandato unificado de até 2 anos	Mínimo de 3 membros (conforme legislação), dos quais, pelo menos, 2 ou 20% (o que for maior) devem ser independentes, com mandato unificado de até 2 anos	
Vedação à acumulação de cargos	Não há regra específica	Presidente do conselho e diretor presidente ou principal executivo pela mesma pessoa	Presidente do conselho e diretor presidente ou principal executivo pela mesma pessoa	Presidente do conselho e diretor presidente ou principal executivo pela mesma pessoa	

Adesão a práticas constantes do Regulamento do Novo Mercado, estrutura geral da administração e aprimoramento dos mecanismos de governança corporativa (cont.)

Principais exigências dos segmentos de listagem	Básico	Nível 1	Nível 2	Novo Mercado	Aderência pela Nova Iguatemi
Obrigações do conselho de administração em OPA	Não há regra específica	Não há regra específica	Manifestação sobre qualquer oferta pública de aquisição de ações de emissão da companhia (com conteúdo mínimo)	Manifestação sobre qualquer oferta pública de aquisição de ações de emissão da companhia (com conteúdo mínimo, incluindo alternativas à aceitação da OPA disponíveis no mercado)	
Demonstrações financeiras	Conforme legislação	Conforme legislação	Traduzidas para o inglês	Conforme legislação	
Informações em inglês, simultâneas à divulgação em português	Não há regra específica	Não há regra específica	Não há regra específica, além das DFs (vide item acima)	Fatos relevantes, informações sobre proventos (aviso aos acionistas ou comunicado ao mercado) e press release de resultados	
Reunião pública anual	Facultativa	Obrigatória (presencial)	Obrigatória (presencial)	Realização, em até 5 dias úteis após a divulgação de resultados trimestrais ou das demonstrações financeiras, de apresentação pública (presencial, por meio de teleconferência, videoconferência ou outro meio que permita a participação a distância) sobre as informações divulgadas	
Calendário de eventos corporativos	Facultativo	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	

Adesão a práticas constantes do Regulamento do Novo Mercado, estrutura geral da administração e aprimoramento dos mecanismos de governança corporativa (cont.)

Principais exigências dos segmentos de listagem	Básico	Nível 1	Nível 2	Novo Mercado	Aderência pela Nova Iguatemi
Divulgação adicional de informações e outros mecanismos de governança corporativa	Não há regra específica	Política de negociação de valores mobiliários e código de conduta	Política de negociação de valores mobiliários e código de conduta	- Regimentos do Conselho de Administração, de seus comitês de assessoramento e do Conselho Fiscal, quando instalado; - Código de conduta; - Políticas de (i) remuneração; (ii) indicação de membros do Conselho de Administração, seus comitês de assessoramento e diretoria estatutária; (iii) gerenciamento de riscos; (iv) transação com partes relacionadas; e (v) negociação de valores mobiliários, com conteúdo mínimo, exceto a de remuneração; - Divulgação (i) anual de relatório resumido do comitê de auditoria estatutário contemplando os pontos indicados no regulamento; ou (ii) trimestral de ata de reunião do Conselho de Administração, informando o reporte do comitê de auditoria não estatutário;	

Adesão a práticas constantes do Regulamento do Novo Mercado, estrutura geral da administração e aprimoramento dos mecanismos de governança corporativa (cont.)

Principais exigências dos segmentos de listagem	Básico	Nível 1	Nível 2	Novo Mercado	Aderência pela Nova Iguatemi
Concessão de Tag Along	80% para ações ON (conforme legislação)	80% para ações ON (conforme legislação)	100% para ações ON e PN	100% para ações ON	
Saída do segmento/Oferta Pública de Aquisição de Ações (OPA)	Não aplicável	Não aplicável	Realização de OPA, no mínimo pelo valor econômico em caso de cancelamento de registro ou saída do segmento, exceto se houver migração para Novo Mercado	Realização de OPA por preço justo, com quórum de aceitação ou concordância com a saída do segmento de mais de 1/3 dos titulares das ações em circulação (ou percentual maior previsto no Estatuto Social)	
Adesão à Câmara de Arbitragem do Mercado	Facultativa	Facultativa	Obrigatória	Obrigatória	
Comitê de Auditoria	Facultativo	Facultativo	Facultativo	Obrigatória a instalação de comitê de auditoria, estatutário ou não estatutário, que deve atender aos requisitos indicados no regulamento: composição e atribuições	
Auditoria interna	Facultativa	Facultativa	Facultativa	Obrigatória a existência de área de auditoria interna que deve atender aos requisitos indicados no regulamento	
Compliance	Facultativo	Facultativo	Facultativo	Obrigatória a implementação de funções de compliance, controles internos e riscos corporativos, sendo vedada a acumulação com atividades operacionais	

Agenda

Sumário Executivo

Iguatemi e Estratégias de Crescimento

Detalhes da Operação Proposta e Racional

Apêndice A: Aderência às Práticas constantes do Regulamento do Novo Mercado B3

Apêndice B: Exemplos de Empresas com Duas Classes de Ações

Exemplos de Empresas Brasileiras com Estrutura de Duas Classes de Ações

A discussão sobre a adoção das estruturas com mais de uma classe de ações ordinárias com voto diferenciados, ou voto plural, passa pela percepção de que existe, por parte de empresas brasileiras, uma **demand por esse tipo de estrutura, o que estaria motivando a busca pela listagem em mercados cuja legislação e regulação a permitissem, como é o caso dos Estados Unidos**

Companhia	Razão de Voto	Listagem	Sunset Clause ⁽¹⁾	Gatilhos para Conversão	Dividendos	Tag Along	Direito de voto para todas as ações
 arco	1:10	NASDAQ	Não	Sim	Lei	100%	Sim
 Azul	1:1	B3 e NYSE	Não	Não	PN tem direito 75x superior a ON	PN tem direito 75x superior a ON	Não. PN em apenas algumas matérias
 cosan limited	1:10	NYSE	Não	Sim	Lei	100%	Sim
 GOL	1:1	B3 e NYSE	Não	Não	PN tem direito 35x superior a ON	PN tem direito 35x superior a ON	Não. PN em apenas algumas matérias
 pagseguro uol	1:10	NYSE	Não	Sim	Lei	100%	Sim
 stone	1:10	NASDAQ	Não	Sim	Lei	100%	Sim
 TRACK & FIELD	1:10	B3	Não	Sim	PN tem direito 10x superior a ON	100%	Sim

Outros exemplos de empresas brasileiras listadas nos EUA, com estrutura DCS:

 XP inc.

 VINCI partners

 PATRIA

 Afya EDUCATION TECHNOLOGY HEALTHCARE

 VASTA PLATFORM

Exemplos de Empresas e Gestoras Globais de Real Estate com Estrutura de Controle Definido

A presença do controlador é comum e benéfica para diversas companhias globais de Real Estate, o que demonstra o alinhamento da reorganização proposta em relação a outros players listados fora do Brasil

	Simon Property Group	Unibail-Rodamco-Westfield	GGP Inc	Taubman Centers Inc
Companhia			 Antes de incorporação pela Brookfield	 Antes de aquisição pelo Simon
Nacionalidade				
Estrutura de Controle	- O Simon é um REIT, com controlador (<i>general partner</i>) com ~87% de sua gestora em conjunto com os ~13% detidos por <i>limited partners</i> Classes de ações: Common Stock, Class B e Units	- Após combinação de URW, os acionistas detêm 100% da URW através da estrutura de <i>stapled shares</i> Classes de Ações: Stapled Shares, Class A de Unibail Rodamco e Westfield	Em agosto de 2018, a Brookfield completou a aquisição de 100% da GGP	Em dezembro de 2020, o Simon Property Group completou a aquisição de 80% do Taubman Realty Group. Atualmente a família Taubman detém os 20% restantes

Exemplos de Empresas Norte-Americanas com Estrutura de Duas Classes de Ações

Alguns exemplos selecionados de empresas dos EUA com capitalização de mercado acima de US\$200 milhões, mostra que a estrutura mais frequentemente adotada é a de **duas classes de ações**

Companhia	Razão de Voto	Participação Política	Participação Acionária	Data IPO	Prazo para Conversão de Ações
 ⁽¹⁾	1:10:0	60.9%	6.7%	2004	Não
 ⁽²⁾	1: 1/10.000	84.3%	44.7%	1990	Não
 ⁽³⁾	1:20	99.2%	86.2%	2009	Não
 ⁽⁴⁾	1:10	93.4%	58.7%	2018	Não
 ⁽⁵⁾	1:10	98.3%	85.3%	2018	10 Anos
 ⁽⁶⁾	1:10	66.3%	16.4%	2012	Não
 ⁽⁷⁾	1:10:0	97.8%	17.0%	2017	Não
 ⁽⁸⁾	1:10	81.6%	30.7%	2012	20 Anos

Fonte: Council of Institutional Investors, Fev. 2019

Notas: (1) Referência em janeiro de 2019; (2) Referência em novembro de 2018; (3) Referência em novembro de 2018; (4) Referência em novembro de 2018; (5) Referência em novembro de 2018; (6) Referência em janeiro de 2019; (7) Referência em fevereiro de 2019; (8) Referência em dezembro de 2018

Estrutura Proposta Equipara Iguatemi a Outras Companhias no Mercado

	Bloco de Controle	"Super PN"	Units	Fundos Imobiliários
Descrição	Formação de bloco de acionistas que arbitram sobre questões relevantes da companhia de maneira conjunta	Ações preferenciais que possuem direito econômico maior do que as ações ordinárias	Ativos compostos por mais de uma classe de valores mobiliários, como uma ação ordinária e uma preferencial, por exemplo, negociados em conjunto	Reúnem seus recursos para que sejam aplicados no mercado imobiliário. A dinâmica mais tradicional é que o dinheiro seja usado na construção ou na aquisição de imóveis
Vantagens	- Manutenção de controle com maximização de governança - Baixíssimo risco de perda de controle através de "take over hostile" (necessidade da junção de acionistas minoritários totalizando uma participação superior a do bloco de controle)	- Possibilidade de venda de participação acionária maior dada assimetria do peso de ações PN com maior poder econômico - Permite diluição maior sem perda de controle	- Aumento de liquidez - Possibilidade de venda de participação acionária maior dada assimetria do peso de ações PN	Controle sobre os ativos investidos com alta capacidade de alavancagem operacional, sem perda do poder de gestão do portfólio do fundo
Considerações	- Necessidade de discussão e elaboração de Acordo de Acionistas - Liquidez dos acionistas envolvidos no acordo é limitada	Receio de acionistas com relação à governança e excesso de responsabilidade dos controladores	Maior complexidade em vendas subsequentes	Existe uma variedade de empreendimentos imobiliários em que os fundos podem investir – e a escolha da estratégia de investimento e do que entra no portfólio é o que determina o nível de risco e o potencial de retorno de cada carteira.
Governança	Níveis 1, 2 e Novo Mercado de Governança na B3	Níveis 1 e 2 de Governança na B3	Níveis 1 e 2 de Governança na B3	As decisões sobre o que fazer com os recursos são tomadas pelo gestor do fundo e precisam seguir objetivos e políticas pré-definidos
Exemplos de Companhias no Brasil				

Nota: (1) A XP Inc, apesar de ser uma empresa brasileira, possui suas ações negociadas na bolsa americana de tecnologia (NASDAQ);

Aviso importante

As informações contidas neste documento são confidenciais, sendo exclusivamente para o uso do(s) seu(s) destinatário(s). Esteja ciente de que estão expressamente proibidas, sem qualquer exceção, modificar, copiar, transmitir, distribuir, expor, desenvolver, reproduzir, publicar, licenciar, copiar formato, criar trabalhos derivados, transferir ou de outra forma utilizar, no todo ou em parte, para sem prévia e expressa autorização, por escrito, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers e Jereissati Participações ("Empresas")

Este material foi elaborado pelas Empresas e seus representantes e não configura um relatório de análise de valores mobiliários. As informações, prazos, taxas e condições aqui contidas são meramente indicativas e informativas, e não constituem ou devem ser interpretadas como uma oferta ou solicitação de compra ou venda de qualquer instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. As Empresas não declaram ou garantem, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações.

Uma vez que as opiniões pessoais dos funcionários e demais representantes das Empresas podem ser divergentes entre si, as Empresas podem ter publicado ou poderão vir a publicar outros relatórios que não apresentem uniformidade e/ou cheguem a diferentes conclusões em relação às informações fornecidas neste material.

Os instrumentos financeiros discutidos neste material podem não ser adequados para todos os investidores e/ou emissores. Este material não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor e/ou emissor. Nenhuma declaração ou garantia, de forma expressa ou implícita, é feita neste material em relação a desempenhos futuros. As Empresas se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material ou seu conteúdo.

C O N T A T O

Cristina Betts

CFO e Diretora de Relações com Investidores

Marcos Souza

Gerente de Relações com Investidores

Victor Barbosa

Analista de Relações com Investidores

+55 11 3137-7037/7134

ri@iguatemi.com.br

<https://ri.iguatemi.com.br/>

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

