



Resultados do 2T21

São Paulo, 9 de agosto 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 segundo trimestre de 2021 (2T21). 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 2T21

Teleconferência em Português

10 de agosto de 2021
10h00 horário de Brasília
9h00 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

10 de maio de 2021
11h00 horário de Brasília
10h00 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, CO-CEO & DRI
Marcos Souza, RI
Victor Barbosa, RI

Tel.: +55 (11) 3137-7037/7134
ri@iguatemi.com.br
www.iguatemi.com.br

DESTAQUES DO 2T21

- A **Capacidade de Utilização média** do portfólio atingiu **76,3%** no 2T21.
- **Vendas Totais** atingem **R\$ 2,7 bilhões** no 2T21, crescimento de 354,4% em relação a 2T20 (21,8% abaixo do 2T19, excluindo os shoppings vendidos em 2019 a queda é de 16,6%)
- As **vendas mesmas lojas (SSS)** caíram **14,5%** e as **vendas mesmas áreas (SAS)** abaixo **16,6%** no trimestre versus o 2T19, mesmo assim 7 dos 16 shoppings crescendo sobre 2019.
- Os **aluguéis mesmas lojas (SSR)** cresceram **2,8%** e os **aluguéis mesmas áreas (SAR)** caíram **7,1%** no 2T21 versus o 2T19.
- A **Receita Bruta** atingiu **R\$ 228,2 milhões** no 2T21, 42,6% acima do 2T20 (crescimento de 6,6% sobre o 2T19).
- A **Receita Líquida** atingiu **R\$ 170,3 milhões** no 2T21, 5,8% acima do 2T20 (queda de 9,3% versus 2T19)
- **Excluindo o efeito da linearização**, o **EBITDA** fechou em **R\$ 106,4 milhões** no trimestre, um aumento de 171% contra o 2T20 (-22,7% versus 2T19). O **EBITDA** atingiu **R\$ 108,9 milhões** no trimestre, uma queda de 5,4% contra 2T20, período que começamos a linearizar descontos (-20,9% versus 2T19), com **margem EBITDA de 63,9%**.
- O **Lucro Líquido** foi de **R\$ 279,0 milhões no 2T21**, 500% acima do 2T20.
- O **FFO** atingiu **R\$ 317,7 milhões no 2T21**, 279,3% acima do 2T20.
- A **alavancagem** encerrou o trimestre em **2,58x Dívida Líquida/EBITDA** (queda de 0,66 versus 1T21 e uma queda de 0,09 versus 2T20).
- **Reestruturação Societária:** No dia **07 de junho**, a Iguatemi anunciou uma proposta de **reestruturação societária** da Iguatemi com a Jereissati Participações S.A. (B3: JPSA3)
- **Sucessão CEO:** **Cristina Betts**, atual CFO, assumirá a presidência **no lugar de Carlos Jereissati** a partir de janeiro de 2022.
- **IPO Infracommerce:** Iguatemi reconhece **ganho de capital** com o investimento no **2T21 de R\$ 380 milhões**.
- **Distribuição de dividendos:** Aprovação em AGO da **distribuição de dividendos no valor de R\$ 50 milhões** a serem pagos em duas parcelas.

Eventos subsequentes:

- **Aprovado em AGE**, por 98,9% dos votos presentes, **formação do Comitê Independente**, que analisa a relação de troca da reestruturação societária.
- **Emissão de R\$ 500 milhões em Debentures:** 1ª Serie de R\$ 263,9 milhões com taxa CDI +1,48% a.a., prazo 5 anos e amortização no vencimento; 2ª Serie de R\$ 236,1 milhões com taxa CDI +1,63% a.a., prazo 7 anos e amortização em 2 parcelas idênticas a partir de 2027.
- **Novo CFO:** Guido Oliveira, atual Diretor Financeiro, é anunciado para assumir o cargo de Vice-Presidente de Finanças da Iguatemi.



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Status das Operações e Vendas

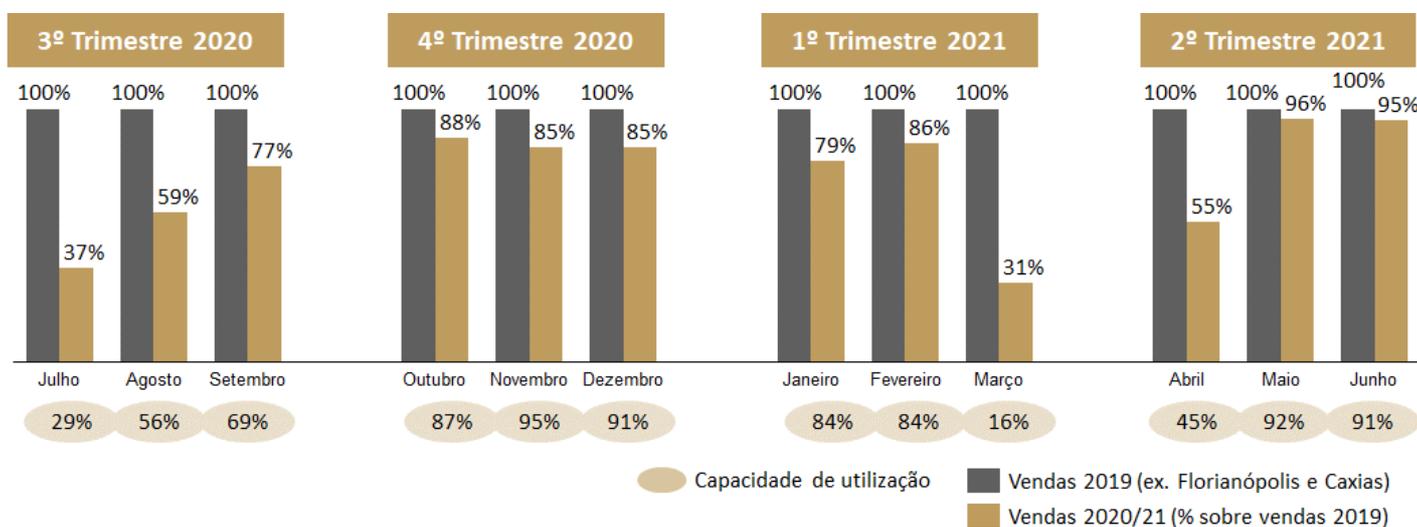
O segundo trimestre de 2021 foi marcado pela **retomada das operações dos nossos shoppings**, após o *lockdown* imposto em decorrência da segunda onda da pandemia do Covid-19. Com o avanço do programa de vacinação em todo o país e a manutenção do distanciamento social, vivenciamos uma melhora importante dos indicadores de capacidade hospitalar e das curvas de contágio, **levando a flexibilização das restrições de funcionamento** impostas ao comércio no final do primeiro trimestre.

Mais uma vez, com a retomada das atividades em todos os nossos empreendimentos e a ampliação dos horários de funcionamento, **vimos nossa capacidade de utilização** – o número de horas operando durante a pandemia dividido pelo número de horas de operação em regime normalizado – **aumentar de 16% no final do primeiro trimestre para 92% em junho**. O salto expressivo na capacidade de utilização nesse período foi devido ao rápido *rampup* no horário de funcionamento dos shoppings, que reabriram operando entre 8 e 10 horas, chegando rapidamente a 11 e 12 horas, cenário muito diferente do lento e gradual processo de reabertura que foi visto no primeiro ciclo de reaberturas em 2020.

Ativo	2020						2021									
	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho				
Iguatemi São Paulo	6		8		12		8	12	8		8	10	11			
JK Iguatemi	6		8		12		8	12	8		8	10	11			
Market Place	6		8		12		8	12	8		8	10	11			
Pátio Higienópolis	6		8		12		8	12	8		8	10	11			
Iguatemi Alphaville		8			12		8	12	8		8	10	11			
Iguatemi Campinas	4	6	8		12		8	12	8		8	10	11	9		
Galleria	4	6	8		12		8	12	8		8	10	11	9		
Esplanada Shopping (original)	4	6	8		12	8	12	8	8		8	10	11			
Iguatemi Esplanada (expansão)	4	6	8		12	8	12	8	8		8	10	11			
Iguatemi São Carlos	4	6	8		10		12	8	8		8	10	11	12	11	10
Iguatemi Ribeirão preto			8		10	12	10	12	8	8	8	10	11	11		
Iguatemi Rio Preto	6		8	10		12	10	8	8		8	10	11	10	8	
Iguatemi Brasília		10			12				8		8		12			
Iguatemi Porto Alegre		6	7	8		10		12	12		10		12			
Praia de Belas Shopping Center		6	7	8		10		12	12		10		12			
I Fashion Outlet Novo Hamburgo		6	8	11		12		11			11		12			
I Fashion Outlet Santa Catarina	8					12					12					
Média de dias abertos	20,4	29,6	30,0	31,0	30,0	28,8	26,6	25,8	6,5	17,8	31,0	29,6				

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

Como resultado do aumento na capacidade de utilização do portfólio e a melhora na confiança do consumidor devido ao programa de vacinação, **vimos as vendas do portfólio retomarem de forma expressiva em maio e junho, chegando próximas de 100% das vendas no mesmo período de 2019 pré-pandemia**, 96% e 95,2% respectivamente. É importante pontuar que, nesses dois meses, tivemos 7 dos 16 shoppings do portfólio já em território positivo, sendo que 3 dos 7 ativos com crescimento de dois dígitos. A performance vista nos meses de maio e junho é ainda mais significativa quando levamos em consideração que aproximadamente 22% da ABL - dentre restaurantes, cinemas, entre outras – operaram, no trimestre, com restrições mais severas de 40-50% de suas capacidades.



No que diz respeito a recuperação das vendas, vale ressaltar que, além da boa performance das lojas internacionais de luxo observada desde 2020, vimos uma forte recuperação nas vendas das marcas locais e também das demais operações que sofreram com restrições durante a pandemia, um sinal positivo que pode ser interpretado como uma retomada do consumo de forma mais ampla.

O forte resultado de vendas em maio e junho nos deixa otimistas com a retomada nos próximos meses, especialmente com o avanço do calendário de vacinação, que acreditamos ser fundamental para garantir que os shoppings permaneçam abertos, para aliviar as restrições remanescentes em algumas operações (por exemplo: cinemas, restaurantes e praça de alimentação) e para suportar o aumento no fluxo de clientes ao longo do ano. No entanto, por melhor que pareçam as perspectivas futuras, entendemos que a pandemia ainda não acabou, e que devemos continuar respeitando os protocolos de saúde e segurança estabelecidos pelas Autoridades Públicas para garantir o bem estar de todos.

Política de Cobrança

No segundo trimestre, tivemos uma política mais agressiva de desconto durante o período em que os empreendimentos permaneceram fechados, mas após as reaberturas, mantivemos nossa política de faturamento desenhada no caso a caso, de acordo com o perfil do empreendimento e a área de atuação de cada lojista, sendo capaz de dar o apoio e alívio necessários para manter a operação saudável. E desde o reestabelecimento das operações nos empreendimentos, a Companhia vem retirando gradativamente os descontos concedidos aos lojistas depois do segundo lockdown.

Essa retirada de descontos de forma mais constante e sustentável é devida a retomada encorajadora dos principais indicadores de atividade nos nossos empreendimentos.

Comercialização

A retomada expressiva das nossas operações e vendas nos meses de maio e junho, reacendeu o interesse de lojistas e grupos de varejo pelos nossos espaços. Nos últimos dois meses desse trimestre, voltamos a ver a mesma tração comercial vivida no quarto



trimestre de 2020, quando lojistas buscaram espaços de qualidade para garantir um bom posicionamento na retomada das atividades da economia. Com isso, conseguimos não só comercializar áreas importantes, **mas também cobrar R\$ 12 milhões em luvas dos novos entrantes**, uma demonstração da resiliência dos empreendimentos Iguatemi e da alta diferenciação dos nossos espaços. Indo para frente, acreditamos que esse **interesse pelos nossos ativos deve se manter** conforme o programa de imunização progrida e os varejistas continuem a revisão de seus portfólios com foco nos empreendimentos de maior qualidade.

No âmbito dessas novas comercializações, é importante estressar que **temos adotado uma política de preço similar ao período pré-pandemia**, com uma postura comercial mais rígida, porém muito importante em nossa indústria de longo prazo, **nos possibilitando manter uma base de aluguel saudável** para negociações futuras de renovação.

Reestruturação

No dia 7 de junho de 2021, a Iguatemi anunciou ao mercado **uma proposta de reestruturação que consiste na incorporação das ações da Iguatemi pela Jereissati Participações ("JP")**, sua controladora, com a Iguatemi se tornando uma subsidiária integral da JP. Nesse processo de incorporação, os acionistas da Companhia terão suas **ações convertidas em UNITS**, cada uma composta por 1 ação ON e 2 ações PNs, sendo que **cada PN terá 3 vezes os direitos econômicos da ON**. Essa é uma estrutura muito comum que possibilita a **empresas de capital aberto com acionistas controladores captarem recursos no mercado** para dar andamento a suas estratégias de crescimento sem alterar a estrutura de controle.

Caso aprovada, essa reestruturação beneficiará a Iguatemi em várias frentes: (i) **captação de recursos** que permitirá à Iguatemi **executar sua estratégia de crescimento** de forma mais acelerada, ex.: participar da consolidação do setor; (ii) **consolidação dos floats da Iguatemi e Jereissati** participações, proporcionando maior liquidez das ações; (iii) **simplificação da estrutura societária** com eliminação da holding, levando a maior alinhamento entre os acionistas; e (iv) **melhoria na governança corporativa** com a criação de **quatro comitês estatutários e direitos de veto adicionais** para os acionistas minoritários. Apesar de estarmos sendo listados no segmento Nível I, **manteremos todas as práticas e diretos adquiridos pelo segmento do Novo Mercado**, além de melhorar a nossa governança corporativa, conforme mencionado anteriormente.

Como incentivo a operação, na proposta de reestruturação, o acionista controlador **indicou um prêmio de 10% aos acionistas da Iguatemi caso aceitem a proposta**. Como parte do processo, um Comitê Especial Independente, representando o acionista minoritário, foi eleito pelos membros independentes do Conselho de Administração da Iguatemi para negociar a relação final de troca com o acionista controlador. Uma vez essa relação de troca definida entre as duas partes, será convocada **uma Assembleia Geral Extraordinária para que os acionistas minoritários votem na aprovação da reestruturação**. É importante ressaltar que o **acionista controlador se absterá da votação**, sendo a decisão de aprovação tomada única e exclusivamente pelos minoritários.

Para maiores detalhes do processo de reestruturação acesse o [Fato Relevante](#) e a [Apresentação Institucional](#).

Colaboradores

Conforme anunciado **Carlos Jereissati deixará a posição de CEO** da companhia no final de 2021 e assim sendo, iniciamos o processo sucessório para **Cristina Betts que assumirá em janeiro de 2022**.

Esta movimentação deu origem a outras movimentações internas, sendo que **a mais relevante para o mercado é a de Guido Barbosa de Oliveira**, que tem 26 anos de Iguatemi e muitas contribuições como Diretor de Finanças, **foi promovido a VP de Finanças**. Estas movimentações reforçam a **importância e seriedade com a qual realizamos o planejamento sucessório** e desenvolvimento de talentos para garantir o a sustentabilidade de nosso negócio.

Em junho, pelo segundo ano consecutivo, **fomos reconhecidos pelo Great Place to Work** como uma das melhores empresas para a Mulher se trabalhar e **também recebemos o prêmio das WEPS** (ONU Mulheres) na categoria bronze. Ambas premiações certificam nosso compromisso com a **equidade de gênero e a responsabilidade social corporativa**. Além disso, **estamos entre os 5 finalistas do Top Of Mind**, concorrendo na categoria Estrela na Gestão de Pessoas na Pandemia.

Ainda em julho, **lançamos nossa EVP** (Employee Value Proposition) - um projeto estruturado por cerca de 12 meses, com apoio de duas grandes agencias e times internos de RH e Marketing, **que nos permite ter um posicionamento claro**, consistente e que traduz a **cultura da empresa**, incluindo estratégia de posicionamento, o manifesto e uma mote móvel, ou seja, nossa assinatura de marca empregadora, o que nos trará maior força na atração dos talentos de mercado.

Iguatemi Digital

No segundo trimestre continuamos a avançar em pontos importantes nas duas grandes frentes da estratégica digital da Iguatemi:

Iguatemi 365

Nesse segundo trimestre de 2021, **alcançamos objetivos importantes no Iguatemi 365** entre eles: (i) **completamos a expansão geográfica**, atualmente estamos entregando para **todas as UFs brasileiras sendo no total 3 mil cidades**, isso nos leva a uma exposição de **91% do PIB nacional**; (ii) adicionamos **14 novas marcas ao nosso catálogo**, entre elas marcas de peso como Balenciaga, Colavita e Michel Kors, e expandimos a nossa grade de produtos **atingindo o patamar de 19 mil SKUs na plataforma**, um crescimento de 85% versus o 2T20 e; (iii) tivemos nosso melhor resultado de vendas em um trimestre, triplicando o tráfego no site em junho versus o mesmo período de 2020.

Continuamos dentro do plano e ansiosos para os importantes marcos que teremos no Iguatemi 365 no segundo semestre, como o lançamento do nosso App e a inauguração da nossa Pop-up store no Iguatemi São Paulo.

Iguatemi One



A Iguatemi consolida sua atuação como uma empresa data driven, com foco em análise e tratamento de dados. Sempre pensando em oferecer uma **melhor experiência aos nossos clientes**, essa estruturação nos possibilita antecipar questões e necessidades, além de planejar e executar uma rápida resposta.

Isso só é possível devido a todas as **iniciativas de integração da jornada dos nossos clientes**, tanto no físico quanto no digital. A plataforma do Programa One oferece muito mais do que benefícios relevantes. Ela nos possibilita um **olhar personalizado e cuidadoso** a todos que participam dela e do nosso dia-a-dia como Iguatemi.

Iguatemi Institucional

The Taste Music

Seguindo todos os protocolos de segurança, a **Iguatemi retomou a organização de eventos importantes**, como o **Taste the Music**. Este ano, o evento foi patrocinado pela Heinz, Stella Artois e com apoio da Grand Cru, que uniu os universos da gastronomia e da música. Ocorreu de 24 a 27 de junho, no Boulevard do Iguatemi São Paulo, de 01 a 04 de julho no Pátio Higienópolis, e de 09 a 18 de julho no Iguatemi Alphaville.

Os clientes puderam **degustar os menus dos melhores restaurantes da capital paulista** ao som de DJs renomados, com total segurança, **isolados em cabines fechadas** e limitadas para até quatro pessoas, mantendo os protocolos de saúde. O movimento reforça o pioneirismo da companhia em **promover experiências inovadoras para os seus consumidores** e a sua tradição na realização de eventos voltados a esse segmento.

O evento teve grande aderência do público, esgotando em poucos dias todos os ingressos disponíveis, devido ao sucesso do projeto **uma nova temporada do The Taste Music acontecerá em agosto** nas seguintes datas e empreendimentos: de 12 a 15 no Iguatemi São Paulo, de 20 a 22 no Iguatemi Campinas e de 26 a 29 no Pátio Higienópolis.

Parte da bilheteria foi doada para a Instituto Reciclar, parceira da Iguatemi há bastante tempo.



Cine Vista

Com o objetivo de oferecer uma experiência única de cinema open air, com toda a segurança que o cenário atual exige, o **JK Iguatemi e a Cinépolis apresentaram a sétima edição do Cine Vista** de 4 a 11 de julho no Terraço JK. O evento queridinho do público, idealizado pelo shopping, voltou com uma programação cinematográfica, incluindo filmes premiados e indicados ao Oscar. Com formato inovador, o espaço contou com oito cápsulas com capacidade de até seis pessoas em cada uma. **Os pequenos grupos assistiram filmes dentro das cabines com poltronas confortáveis e reclináveis**, sem perder o charme e o ineditismo do projeto.



O JK Iguatemi **manteve os rígidos protocolos de proteção e segurança** estabelecidos para operações de cinema, **com o máximo de cuidado**, visando o bem-estar de todos.

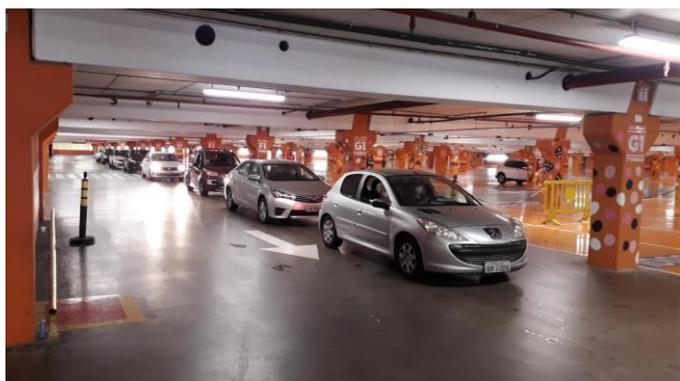
As cápsulas, um show à parte, com teto transparente, **fazendo com que o espectador continuasse tendo a visão do céu durante toda a experiência**. Poltronas reclináveis, mesa dobrável com suporte para copo, luminária, conectores de USB e cooler embutido fazem parte da experiência.

Para completar, o serviço de bomboniere da Cinépolis e o **menu exclusivo desenvolvido especialmente para os clientes pelo restaurante Astor**. Os clientes puderam adquirir os pratos e os itens da bomboniere no momento da compra do ingresso online ou no dia do filme pelo QRCode.

O evento teve um sucesso tão grandioso, que teve sua temporada estendida de 1 semana para 1 mês de evento com mais de 45 sessões realizadas e **com todos seus ingressos vendidos**. Parte da **bilheteria será destinada ao projeto Banco de Alimentos**, parceiros da Iguatemi.

Entre as medidas adotadas pela companhia para ajudar a mitigar os impactos da COVID-19, **está a doação de 5.000 testes rápidos**, sendo 2.400 testes rápidos para a prefeitura de Campinas (SP), 2.600 testes rápidos junto com **50 mil máscaras de proteção** que foram destinados para a prefeitura de Ribeirão Preto (SP), 35 mil máscaras de proteção para as prefeituras de Sorocaba e Votorantim, e 50 mil máscaras para a prefeitura de São José do Rio Preto.

Continuamos disponibilizando postos de vacinação nos Shoppings Iguatemi Porto Alegre e Iguatemi Brasília. Como já realizado em vários anos, a companhia também está apoiando a Cruz Vermelha Brasileira de São Paulo na arrecadação de doações em alguns shoppings da rede.



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 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



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](#).



UF	CIDADES	FASE	REABERTURA	FUNCIONAMENTO	FLUXO	RESTRIÇÕES ADICIONAIS
SP	SÃO PAULO	TRANSIÇÃO	18/04/2021	SEG À SAB: 10H - 22H DOM: 12H - 20H	80%	-
SP	CAMPINAS	TRANSIÇÃO	18/04/2021	SEG À SAB: 10H - 22H DOM: 12H - 20H	80%	-
SP	SOROCABA / VOTORANTIM	TRANSIÇÃO	18/04/2021	SEG À SAB: 10H - 22H DOM: 12H - 20H	80%	-
SP	RIBEIRÃO PRETO	TRANSIÇÃO	18/04/2021	SEG À SAB: 10H - 22H DOM: 12H - 20H	80%	-
SP	SÃO CARLOS	TRANSIÇÃO	18/04/2021	SEG À SAB: 10H - 22H DOM: 12H - 20H	60%	BOMBONIÈRE DO CINEMA
SP	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	TRANSIÇÃO	18/04/2021	SEG À SAB: 10H - 22H DOM: 14H - 20H	80%	ADMINISTRATIVO (A PARTIR DAS 9H)
DF	BRASÍLIA	-	29/03/2021	SEG À SAB: 10H - 22H DOM: 14H - 20H	50%	-
RS	NOVO HAMBURGO	-	22/03/2021	SEG À DOM: 09H - 21H	1 PESSOA + CLIENTE POR 4M ²	ALIMENTAÇÃO
RS	PORTO ALEGRE	A ¹	22/03/2021	SEG À SAB: 10H - 22H DOM: 14H - 20H	1 PESSOA + CLIENTE POR 8M ²	ACADEMIAS, ALIMENTAÇÃO E SALÃO DE BELEZA
SC	TIJUCAS	LARANJA	-	SEG À DOM: 9H - 21H	75%	ALIMENTAÇÃO

¹AAA Aviso, Alerta, Ação

Atualmente, todos os nossos 16 shopping centers encontram-se com operação ativa, sendo que todos os empreendimentos estão operando em regime de 12 horas.

RESULTADO DO 2T21

Os resultados operacionais e financeiros da Companhia para o 2T21, conforme mencionado acima, continuaram sendo afetados pela pandemia do Covid-19. As vendas totais no trimestre atingiram R\$ 2,7 bilhões em nosso portfólio, e apresentaram uma queda de 21,8% em comparação ao mesmo período de 2019, se excluirmos o efeito das vendas do Iguatemi Caxias e Iguatemi Florianópolis, a queda é de 16,6%. Versus o segundo trimestre de 2019, as vendas mesmas áreas (SAS) caíram 16,6% e o desempenho das vendas



mesmas lojas (SSS) foi de -14,53% no 2T21. Os **aluguéis mesmas áreas (SAR) caíram 7,1%, e os aluguéis mesmas lojas (SSR) aumentaram 2,8%, se comparados ao 2T19**. 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.

Com relação ao desempenho dos **Shoppings a 100%**, tivemos um **aumento, versus o mesmo período de 2019, de 10,7% na Receita Bruta de Aluguel** do trimestre (Aluguel Mínimo + *Overage* + Locação Temporária), atingindo **R\$ 271,4 milhões**. A **Receita de Estacionamento totalizou R\$ 30,8 milhões** no 2T21 (-46,4% versus 2T19), essa linha tem sido impactada pelas restrições de fluxo impostas aos empreendimentos e também aos períodos em que os shoppings ficaram fechados durante o trimestre.

A **Companhia** atingiu no 2T21 uma **Receita Bruta de R\$ 228,2 milhões um crescimento de 6,6% versus 2T19**, resultado positivo vindo principalmente da linha de aluguel, com crescimento de 15% versus o 2T19 e receita de outros, que cresceu 86,4% versus o 2T19, crescimento puxado pela expansão da I-Retail e do Iguatemi 365, que foi lançado no final de 2019. Em decorrência da pandemia, continuamos a conceder descontos ao longo do trimestre de acordo com o perfil do empreendimento e área de atuação de cada lojista e, em conformidade com o direcionamento do CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis, mantivemos a linearização de tais descontos concedidos pelo prazo médio dos nossos contratos com os varejistas. Levando em consideração essa política de descontos e consequentemente a linearização, apresentamos uma **queda, comparado ao mesmo período de 2019, na Receita Líquida de 9,3% para R\$ 170,3 milhões** no trimestre.

Os custos de aluguéis e serviços aumentaram em 55,4% versus o 2T10, esse crescimento puxado pela linha de outros devido à expansão dos negócios de varejo (I-Retail) e Iguatemi 365, além também dos custos com área vaga, devido principalmente aos descontos que foram dados no Condomínio no ano anterior e que não se repetiram em 2021. As despesas ficaram em linha se comparado ao 2T19, crescendo 2,6% e atingindo R\$ 20,4 milhões no 2T21. Destacando o efeito da linearização, o EBITDA fechou em R\$ 106,4 milhões no trimestre, um aumento de 171% contra o 2T20 (-22,7 % versus 2T19). Já o EBITDA considerando a linearização atingiu R\$ 108,9 milhões no trimestre, uma queda de 5,4% contra 2T20, período que começamos a linearizar descontos (-20,9% versus 2T19), com margem EBITDA de 63,9%.

A **Dívida Total da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 3,08 bilhões**, 6,2% abaixo do 1T21. A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R\$ 1,8 bilhões, aumento de 10% em comparação ao 1T21, levando a uma **Dívida Líquida de R\$ 1,3 bilhões** e um múltiplo **Dívida Líquida/EBITDA de 2,58x**, uma queda de 0,68 versus o 1T21.

A **Iguatemi está preparada e otimista** para dar continuidade ao processo de **ampliação das atividades** dos empreendimentos e retomada do varejo nesse segundo semestre. Os recentes acontecimentos são positivos e **signalizam uma retomada expressiva nessa segunda parte do ano**. Isso tudo sendo suportado pelo ritmo de vacinação em diversas cidades estável e acelerado, aulas voltando ao modo presencial e muitas empresas já começaram a retornar aos escritórios. De qualquer forma, **seguiremos adotando uma postura transparente**, focados em operar 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

RELATÓRIO DE RESULTADOS



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.

Pensando em trazer comparações mais enriquecedoras aos leitores desse relatório, decidimos exclusivamente nesse trimestre, comparar ao longo do texto e em todas as tabelas o nosso resultado também com o 2º trimestre de 2019, afim de trazer uma visão comparativa em relação ao nível normal de operação dos nossos empreendimentos.

Indicadores Financeiros - Gerencial	2T21	2T20	Var. %	2T21	2T19	Var. %
Receita Bruta (R\$ mil)	228.158	159.989	42,6%	228.158	214.042	6,6%
Receita Líquida (R\$ mil) ⁽¹⁾	170.302	160.914	5,8%	170.302	187.674	-9,3%
EBITDA (R\$ mil) ⁽²⁾	108.905	115.121	-5,4%	108.905	137.672	-20,9%
Margem EBITDA	63,9%	67,6%	-3,6 p.p.	63,9%	73,4%	-9,4 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	279.008	46.480	500,3%	279.008	60.112	364,1%
Margem Líquida	163,8%	27,3%	136,5 p.p.	163,8%	32,0%	131,8 p.p.
FFO (R\$ mil)	317.735	83.761	279,3%	317.735	91.636	246,7%
Margem FFO	186,6%	49,2%	137,4 p.p.	186,6%	48,8%	137,7 p.p.

Comparativo da visão 6M21 versus 6M20 encontra-se no apêndice.

(1) Receita líquida sem linearização para 2T21 de R\$ 167,8 milhões, crescimento de 96,8% sobre o 2T20 e queda de 10,6% sobre 2T19.

(2) EBITDA sem linearização para 2T21 de R\$ 106,4 milhões, crescimento de 171% sobre o 2T20 e queda de 22,7% sobre 2T19.

Indicadores Operacionais	2T21	2T20	Var. %	2T21	2T19	Var. %
ABL Total (m²)	708.486	710.510	-0,3%	708.486	758.336	-6,6%
ABL Própria (m²)	468.859	470.663	-0,4%	468.859	459.101	2,1%
ABL Própria Média (m²)	468.859	470.663	-0,4%	468.859	459.101	2,1%
ABL Total Shopping (m²)	669.690	671.639	-0,3%	669.690	719.465	-6,9%
ABL Própria Shopping (m²)	435.858	437.694	-0,4%	435.858	426.808	2,1%
Total Shoppings ⁽¹⁾	16	16	0,0%	16	18	-11,1%
Vendas Totais (R\$ mil) ⁽²⁾	2.742.934	603.633	354,4%	2.742.934	3.508.229	-21,8%
Vendas mesmas lojas (SSS)	223,0%	-70,6%	293,6 p.p.	-14,5%	6,9%	-21,5 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	354,4%	-81,6%	436,0 p.p.	-16,6%	7,2%	-23,8 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR) ⁽³⁾	410,9%	-79,1%	490,0 p.p.	2,8%	10,0%	-7,2 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR) ⁽⁴⁾	367,6%	-79,8%	447,4 p.p.	-7,1%	7,4%	-14,5 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	12,8%	22,5%	-9,7 p.p.	12,8%	11,7%	1,1 p.p.
Taxa de Ocupação	90,1%	93,6%	-3,5 p.p.	90,1%	92,1%	-2,0 p.p.
Inadimplência líquida	-4,0%	-26,2%	22,2 p.p.	-4,0%	0,6%	-4,5 p.p.

Comparativo da visão 6M21 versus 6M20 encontra-se no apêndice

(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 16,6% no 2T21 comparado ao 2T19.

(3) Número da tabela na visão competência em 2021 versus 2019 (na visão caixa 3,17%).

(4) Número da tabela na visão competência em 2021 versus 2019 (na visão caixa -6,73%).

PORTFÓLIO IGUATEMI

Portfólio	Cidade	ABC Total (m ²) ⁽¹⁾	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	34.107	34.107	64,00%	21.828
Pátio Higienópolis	São Paulo	33.490	33.490	11,54%	3.865
Market Place	São Paulo	26.553	26.553	100,00%	26.553
Iguatemi Alphaville	Barueri	31.147	31.147	78,00%	24.295
Iguatemi Campinas	Campinas	76.895	72.726	70,00%	50.908
Galleria	Campinas	33.141	33.141	100,00%	33.141
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	Sorocaba	64.809	64.809	60,93%	39.491
Iguatemi Esplanada - área proprietária ⁽³⁾	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	43.329	43.329	88,00%	38.130
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.550	43.550	88,00%	38.324
Subtotal Sudeste		465.171	458.124	69,90%	320.236
Iguatemi Porto Alegre ⁽⁴⁾	Porto Alegre	68.255	64.807	42,58%	27.595
Praia de Belas	Porto Alegre	47.624	44.675	57,55%	25.711
Subtotal Sul		115.879	109.482	48,69%	53.305
Iguatemi Brasília	Brasília	34.658	34.658	64,00%	22.181
Subtotal DF		34.658	34.658	64,00%	22.181
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 ⁽⁵⁾	Campinas	27.534	27.534	77,00%	21.201
Subtotal Outlet e Power Center		67.427	67.427	59,53%	40.136
Subtotal Shoppings		683.134	669.690	65,08%	435.858
Market Place Torre I	São Paulo	15.315	15.315	100,00%	15.315
Market Place Torre II	São Paulo	13.389	13.389	100,00%	13.389
Torre Iguatemi Porto Alegre ⁽⁴⁾	Porto Alegre	10.092	10.092	42,58%	4.297
Subtotal Torres		38.796	38.796	85,06%	33.001
Total		721.930	708.486	66,18%	468.859

(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.

(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

2º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

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

Portfólio	2T21	2T20	Var. %	2T21	2T19	Var. %
Iguatemi São Paulo	62.110	49.788	24,8%	62.110	50.578	22,8%
JK Iguatemi	25.088	19.065	31,6%	25.088	22.148	13,3%
Pátio Higienópolis	25.605	24.158	6,0%	25.605	24.993	2,4%
Market Place	6.219	6.071	2,4%	6.219	6.808	-8,6%
Torres Market Place	6.585	6.726	-2,1%	6.585	4.152	58,6%
Iguatemi Alphaville	8.472	7.753	9,3%	8.472	7.929	6,9%
Iguatemi Campinas	28.009	25.019	12,0%	28.009	28.435	-1,5%
Galleria	6.134	4.999	22,7%	6.134	5.227	17,3%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	17.479	15.458	13,1%	17.479	16.493	6,0%
Iguatemi São Carlos	3.308	2.780	19,0%	3.308	3.155	4,8%
Iguatemi Ribeirão Preto	6.594	5.254	25,5%	6.594	6.242	5,6%
Iguatemi Rio Preto	9.566	6.902	38,6%	9.566	7.642	25,2%
Iguatemi Porto Alegre	32.365	27.514	17,6%	32.365	30.851	4,9%
Torre Iguatemi Porto Alegre	2.430	2.316	4,9%	2.430	1.891	28,5%
Praia de Belas	13.637	11.337	20,3%	13.637	13.026	4,7%
Iguatemi Brasília	12.001	10.103	18,8%	12.001	10.391	15,5%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	3.594	2.321	54,8%	3.594	2.999	19,8%
I Fashion Outlet Santa Catarina	1.499	799	87,5%	1.499	1.519	-1,3%
Power Center Iguatemi Campinas	706	709	-0,4%	706	758	-6,8%
Total	271.403	229.072	18,5%	271.403	245.236	10,7%

Comparativo da visão 6M21 versus 6M20 encontra-se no apêndice

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

Portfólio	2T21	2T20	Var. %	2T21	2T19	Var. %
Iguatemi São Paulo	4.925	417	1079,9%	4.925	7.657	-35,7%
JK Iguatemi	2.677	316	748,0%	2.677	6.011	-55,5%
Pátio Higienópolis	931	748	24,4%	931	3.184	-70,8%
Market Place	1.884	211	794,6%	1.884	5.167	-63,5%
Torres Market Place	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Alphaville	2.140	270	692,8%	2.140	4.085	-47,6%
Iguatemi Campinas	3.858	333	1058,5%	3.858	8.248	-53,2%
Galleria	1.255	331	279,0%	1.255	2.365	-46,9%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	3.567	708	403,8%	3.567	5.120	-30,3%
Iguatemi São Carlos	452	132	241,5%	452	902	-49,8%
Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Rio Preto	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Porto Alegre	5.199	1.217	327,1%	5.199	6.991	-25,6%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	-	-	-	-	-
Praia de Belas	2.131	482	342,1%	2.131	4.898	-56,5%
Iguatemi Brasília	1.553	321	384,1%	1.553	2.595	-40,1%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	-	-	-	-	-	-
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	-	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	237	120	96,9%	237	283	-16,2%
Total	30.811	5.607	449,5%	30.811	57.505	-46,4%

Comparativo da visão 6M21 versus 6M20 encontra-se no apêndice

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

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

VENDAS E ALUGUÉIS

As **Vendas Totais atingiram R\$ 2,7 bilhões** no trimestre, 21,8% abaixo do 2T19, **se excluirmos o efeito dos ativos vendidos em 2019, Iguatemi Caxias e Iguatemi Florianópolis, a queda é de 16,6%**. Os segmentos que melhor desempenharam nas vendas no trimestre foram as operações de Moda, Calçados, Artigos de Couro e Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias, as quais tiveram uma excelente performance de vendas nos dias comemorativos de Dias das Mães e Dias dos Namorados.

Vendas mesmas lojas (SSS)	% ABL	2T21 x 2T20			2T21 x 2T19		
		Âncoras	Demais lojas	TOTAL	Âncoras	Demais lojas	TOTAL
Alimentação	13,2%	108,1%	217,3%	196,4%	-1,8%	-36,1%	-33,7%
Moda, Calçados, Artigos de Couro	32,0%	415,2%	339,1%	350,7%	-3,9%	-4,6%	-4,5%
Artigos para o Lar, Livraria, Papelaria, Info.	12,6%	147,4%	204,9%	191,3%	-22,7%	-21,1%	-21,3%
Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias	17,1%	219,2%	234,6%	233,5%	-29,2%	-4,2%	-6,0%
Serviços, Entretenimento, Outros	25,1%	18,7%	116,9%	31,0%	-39,7%	-42,0%	-40,9%
TOTAL	100,0%	117,0%	267,9%	223,1%	-18,2%	-13,9%	-14,5%

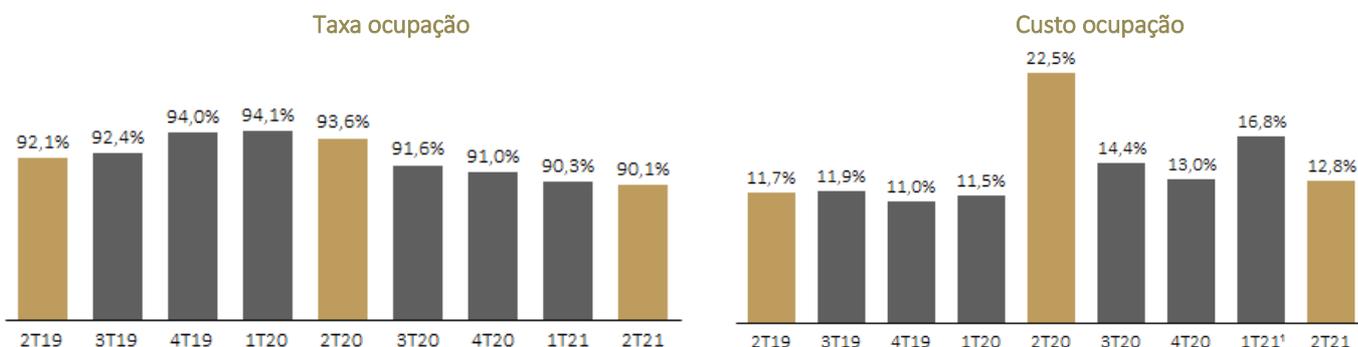
Considerando lojas âncoras aquelas com ABL igual ou superior a 1.000 m² e demais lojas aquelas com ABL inferior a 1.000 m².

Comparado ao ano de 2019, as vendas mesmas áreas (SAS) caíram 16,6% no trimestre, enquanto as vendas mesmas lojas (SSS) foram de -14,5%. Os aluguéis mesmas áreas (SAR) decresceram 7,1% e os aluguéis mesmas lojas (SSR) aumentaram 2,8%.

A Receita de Aluguel dos Ativos a 100% atingiu R\$ 271,4 milhões no 2T21 (10,7% acima comparado ao 2T19), já a Receita de Estacionamento atingiu R\$ 30,8 milhões no trimestre (-46,4% comparado ao 2T19).

TAXA E CUSTO DE OCUPAÇÃO

A ocupação média do portfólio no trimestre foi de 90,1%, 2 pontos percentuais abaixo do 2T19 e o custo de ocupação médio foi de 12,8% no trimestre.



INADIMPLÊNCIA

Encerramos o 2T21 com uma inadimplência líquida de -4,0%, 4,5 pontos percentuais abaixo versus o 2T19, demonstrando que nesse trimestre recebemos um valor expressivo de aluguéis atrasados, fazendo esse indicador se tornar negativo.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

2º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada - Gerencial (R\$ mil)	2T21	2T20	Var. %	2T21	2T19	Var. %
Receita Bruta	228.158	159.989	42,6%	228.158	214.042	6,6%
Impostos e descontos	-60.570	-95.707	-36,7%	-60.570	-26.368	129,7%
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	2.713	96.632	-97,2%	2.713	0	-
Receita Líquida	170.302	160.914	5,8%	170.302	187.674	-9,3%
Custos e Despesas	-74.436	-38.739	92,1%	-74.436	-54.663	36,2%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	12.788	-7.393	-273,0%	12.788	4.369	192,7%
Resultado de Equivalência Patrimonial	251	339	-26,0%	251	292	-14,0%
EBITDA	108.905	115.121	-5,4%	108.905	137.672	-20,9%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>63,9%</i>	<i>71,5%</i>	<i>-7,6 p.p.</i>	<i>63,9%</i>	<i>73,4%</i>	<i>-9,4 p.p.</i>
Depreciação e Amortização	-38.727	-37.281	3,9%	-38.727	-31.524	22,8%
EBIT	70.178	77.840	-9,8%	70.178	106.148	-33,9%
<i>Margem EBIT</i>	<i>41,2%</i>	<i>48,4%</i>	<i>-7,2 p.p.</i>	<i>41,2%</i>	<i>56,6%</i>	<i>-15,4 p.p.</i>
Receitas (Despesas) Financeiras	365.522	-19.562	-1968,5%	365.522	-29.061	-1357,8%
IR e CSLL	-156.692	-11.798	1228,1%	-156.692	-16.975	823,1%
Lucro Líquido	279.008	46.480	500,3%	279.008	60.112	364,1%
<i>Margem Líquida</i>	<i>163,8%</i>	<i>28,9%</i>	<i>134,9 p.p.</i>	<i>163,8%</i>	<i>32,0%</i>	<i>131,8 p.p.</i>
FFO	317.735	83.761	279,3%	317.735	91.636	246,7%
<i>Margem FFO</i>	<i>186,6%</i>	<i>52,1%</i>	<i>134,5 p.p.</i>	<i>186,6%</i>	<i>48,8%</i>	<i>137,7 p.p.</i>

Comparativo da visão 6M21 versus 6M20 encontra-se no apêndice

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

DRE - Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização	2T21 com linearização	Efeito linearização	2T21 sem linearização	2T20 com linearização	Efeito linearização	2T20 sem linearização	2T19 sem linearização	Var. 2021 vs 2020 sem Linearização
Receita Bruta	228.158	0	228.158	159.989	0	159.989	214.042	42,61%
Impostos e descontos	-60.570	-201	-60.369	-80.802	-6.053	-74.749	-26.368	
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	2.713	2.713	0	81.727	81.727	0	0	
Receita Líquida	170.302	2.513	167.789	160.914	75.674	85.240	187.674	96,84%
Custos e Despesas	-74.436	0	-74.436	-38.929	0	-38.929	-54.663	
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	12.788	0	12.788	-7.394	0	-7.394	4.369	
Resultado de Equivalência Patrimonial	251	0	251	339	0	339	292	
EBITDA	108.905	2.513	106.392	114.930	75.674	39.256	137.672	171,02%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>63,9%</i>	<i>-</i>	<i>63,4%</i>	<i>71,4%</i>	<i>-</i>	<i>46,1%</i>	<i>73,4%</i>	<i>17,3 p.p.</i>
Depreciação e Amortização	-38.727	0	-38.727	-37.281	0	-37.281	-31.524	
EBIT	70.178	2.513	67.665	77.649	75.674	1.975	106.148	
<i>Margem EBIT</i>	<i>41,2%</i>	<i>-</i>	<i>40,3%</i>	<i>48,3%</i>	<i>-</i>	<i>2,3%</i>	<i>56,6%</i>	
Receitas (Despesas) Financeiras	365.522	0	365.522	-19.562	0	-19.562	-29.061	
IR e CSLL	-156.692	-773	-155.919	-11.798	-21.568	9.770	-16.975	
Lucro Líquido	279.008	1.740	277.268	46.289	54.106	-7.817	60.112	-3646,99%
<i>Margem Líquida</i>	<i>163,8%</i>	<i>-</i>	<i>165,2%</i>	<i>28,8%</i>	<i>-</i>	<i>-9,2%</i>	<i>32,0%</i>	<i>174,4 p.p.</i>
FFO	317.735	1.740	315.995	83.570	54.106	29.464	91.636	972,48%
<i>Margem FFO</i>	<i>186,6%</i>	<i>-</i>	<i>188,3%</i>	<i>51,9%</i>	<i>-</i>	<i>34,6%</i>	<i>48,8%</i>	<i>153,7 p.p.</i>

Comparativo da visão 6M21 versus 6M20 encontra-se no apêndice

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

RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da Iguatemi no 2T21 foi de R\$ 228,2 milhões, aumento de 6,6% em relação ao mesmo período de 2019.

Receita Bruta - Gerencial (R\$ mil)	2T21	2T20	Var. %	2T21	2T19	Var. %
Aluguel	169.434	143.279	18,3%	169.434	147.376	15,0%
Taxa de Administração	10.664	7.071	50,8%	10.664	13.556	-21,3%
Estacionamento	20.373	3.199	536,9%	20.373	38.253	-46,7%
Outros	27.688	6.439	330,0%	27.688	14.857	86,4%
Total	228.159	159.988	42,6%	228.159	214.042	6,6%

Comparativo da visão 6M21 versus 6M20 encontra-se no apêndice

A Receita de Aluguel, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve um crescimento de 15% em relação ao 2T19 e representou 74,3% da Receita Bruta total.

Receita de Aluguel - Gerencial (R\$ mil)	2T21	2T20	Var. %	2T21	2T19	Var. %
Aluguel Mínimo	148.005	136.256	8,6%	148.005	123.647	19,7%
Aluguel Percentual	13.195	3.626	263,9%	13.195	10.414	26,7%
Locações Temporárias	8.234	3.397	142,4%	8.234	13.315	-38,2%
Total	169.434	143.279	18,3%	169.434	147.376	15,0%

Comparativo da visão 6M21 versus 6M20 encontra-se no apêndice

Este aumento da Receita de Aluguel em relação ao 2T19 é explicado principalmente por:

- Aluguel Mínimo: aumento de 17,4% com o efeito positivo dos reajustes automáticos dos contratos de aluguel pela inflação.
- Aluguel Percentual (*Overage*): aumento de 7,6% em função do aumento das vendas nos segmentos de joalheria, artigos de couro, calçados e moda.
- Locações Temporárias: queda de 32,2%, ainda devido à retomada gradual das contratações de mídia e merchandising e operações temporárias, que durante a pandemia foram fortemente afetadas.

A Taxa de Administração ainda abaixo do 2T19 apresentou uma queda de 18,4% em relação ao 2T19, em linha com o menor resultado operacional dos empreendimentos em decorrência das limitações da pandemia.

A Receita de Estacionamento atingiu R\$ 20,6 milhões (46,1% abaixo comparado ao 2T19), devido ao período em que os empreendimentos ficaram fechados ou então com restrições de fluxo significativas, comparado com ao ano de 2019 em que o fluxo era normalizado.

A linha de Outros apresentou um crescimento de 86,9% no trimestre, principalmente devido ao aumento nas receitas atreladas à i-Retail, onde atuamos como operadores de marcas internacionais selecionadas, e Iguatemi 365. As duas operações têm crescido em ritmo acelerado nos últimos trimestres.

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

As Deduções, Impostos e Contribuições somaram R\$ 57,9 milhões, principalmente devido aos descontos de aluguel para operações de ramos e categorias específicas que ficaram fechadas em algum período no trimestre ou operaram com restrições nas suas capacidades. O efeito na receita líquida da linearização dos descontos relacionados ao Covid-19 líquido do PIS/COFINS é de R\$ 2,5 milhões.

LINEARIZAÇÃO

Conforme mencionado anteriormente, em função da pandemia do Covid-19, a Iguatemi, em caráter de parceria com os lojistas, adotou políticas de descontos diferenciadas nestes últimos meses em algumas operações que permaneceram fechadas ou operando com restrições, a fim de gerar fôlego nos fluxos de caixas dos lojistas. Estes descontos variam de acordo com empreendimento, ramo e categoria da operação, entre outros critérios. 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.

RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida no 2T21 foi de R\$ 170,3 milhões, queda de 9,3% em relação ao 2T19.

CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas - Gerencial (R\$ mil)	2T21	2T20	Var. %	2T21	2T19	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-54.020	-27.244	98,3%	-54.020	-34.773	55,4%
Pessoal	-5.836	-6.486	-10,0%	-5.836	-6.699	-12,9%
Serviços de terceiros	-2.786	-442	530,3%	-2.786	-1.841	51,3%
Fundo de promoção	-406	-95	327,4%	-406	-489	-17,0%
Estacionamento	-6.243	-6.603	-5,5%	-6.243	-8.335	-25,1%
Outros	-38.749	-13.618	184,5%	-38.749	-17.409	122,6%
Despesas	-20.416	-11.495	77,6%	-20.416	-19.890	2,6%
Pessoal	-12.693	-4.692	170,5%	-12.693	-12.224	3,8%
Remuneração baseado em ações	-2.137	-2.096	2,0%	-2.137	-1.870	14,3%
Serviços de terceiros	-3.591	-2.514	42,8%	-3.591	-3.682	-2,5%
Outros	-1.995	-2.193	-9,0%	-1.995	-2.114	-5,6%
Subtotal	-74.436	-38.739	92,1%	-74.436	-54.663	36,2%
Depreciação e Amortização	-38.727	-37.281	3,9%	-38.727	-31.524	22,8%
Total	-113.163	-76.020	48,9%	-113.163	-86.187	31,3%

Comparativo da visão 6M21 versus 6M20 encontra-se no apêndice

A linha de Custos de Aluguéis e Serviços foi de R\$ 54,0 milhões no 2T21 (excluindo depreciação e amortização), um aumento de 55,4% em comparação ao 2T19, parte em decorrência da expansão das operações da I-Retail, parte por conta do Iguatemi

365 que ainda não tinha sido lançando no 2T19 e também pelo aumento no custo com área vaga, devido principalmente aos descontos que foram dados no Condomínio no ano anterior e que não se repetiram em 2021.

As Despesas ficaram 2,6% acima do 2T19, puxado pelo aumento das despesas com pessoal e plano de stock options.

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

No 2T21, a Companhia apresentou um total de Outras Despesas Operacionais no valor de R\$ 12,8 milhões, uma melhora de 192,7% versus o mesmo período de 2019, principalmente por conta das receitas de revenda de ponto e algumas receitas não recorrentes de ganhos de capital com investimentos da companhia.

Outras Rec. (Desp.) Op. - Gerencial (R\$ mil)	2T21	2T20	Var. %	2T21	2T19	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Outros	12.788	-7.393	-273,0%	12.788	4.369	192,7%
Outras Receitas (Desp.) Op.	12.788	-7.393	-273,0%	12.788	4.369	192,7%

Comparativo da visão 6M21 versus 6M20 encontra-se no apêndice

DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO

A linha Depreciação e Amortização apresentou um aumento de 22,8% no trimestre comparado ao mesmo período de 2019, para R\$ 38,7 milhões, isso devido a compra de participação ocorrida no começo de 2020.

RESULTADO FINANCEIRO

O Resultado Financeiro Líquido da Iguatemi no 2T21 foi de R\$ 365,5 milhões positivos, 1.358% acima do valor apresentado no 2T19. Esse crescimento expressivo é devido à marcação a mercado do fundo que detém a participação na Infracommerce Caxaas S.A. [B3: IFCM3], que desde o seu IPO em 04/05/2021 teve uma valorização de 50,8% nas suas ações até 30 de junho. As despesas financeiras aumentaram em 91,9% por conta do maior nível de endividamento bruto da companhia e aumento da SELIC, se comparado ao mesmo período de 2019.

Resultado Financeiro Líquido - Gerencial (R\$ mil)	2T21	2T20	Var. %	2T21	2T19	Var. %
Receitas Financeiras	450.238	8.257	5352,8%	450.238	15.076	2886,5%
Despesas Financeiras	-84.716	-27.819	204,5%	-84.716	-44.137	91,9%
Resultado Financeiro Líquido	365.522	-19.562	-1968,5%	365.522	-29.061	-1357,8%

Comparativo da visão 6M21 versus 6M20 encontra-se no apêndice

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

No 2T21, o Imposto de Renda e Contribuição Social totalizou R\$ 156,7 milhões, 823,1% maior do que 2T19, por conta do diferimento de imposto sobre o ganho de capital com o investimento da Infracommerce. O impacto da linearização dos descontos relacionados ao Covid-19 no IR/CS diferido foi de R\$ 773 mil.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

2º TRIMESTRE DE 2021

LUCRO LÍQUIDO E FFO

O Lucro Líquido no trimestre foi de R\$ 279,0 milhões, 364,1% acima do apresentado no 2T19, com Margem Líquida de 163,8%. O FFO atingiu R\$ 317,7 milhões, 246,7% acima do mesmo período de 2019, com Margem FFO de 186,6%.

EBITDA

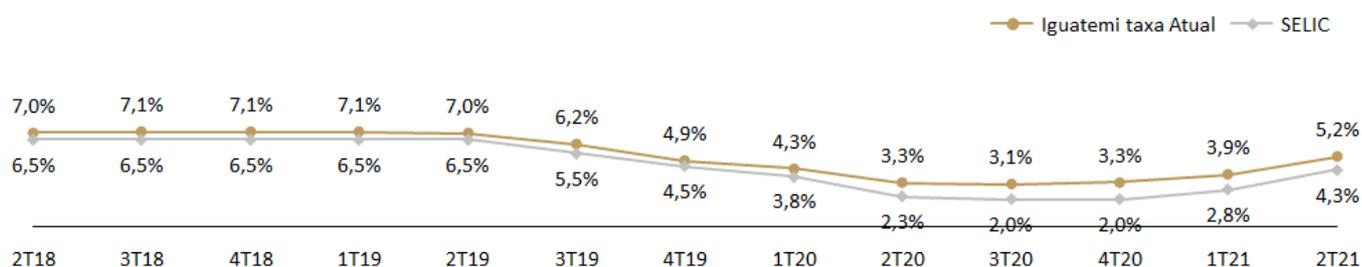
O EBITDA do trimestre atingiu R\$ 108,9 milhões, -20,9% abaixo do 2T19, com Margem EBITDA de 63,9%. A queda na margem EBITDA é, em parte, atribuída ao crescimento das operações de Varejo e Iguatemi 365 que tem margens menores.

Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) - Gerencial (R\$ mil)	2T21	2T20	Var. %	2T21	2T19	Var. %
Lucro Líquido	279.008	46.480	500,3%	279.008	60.112	364,1%
(+) IR / CS	156.692	11.798	1228,1%	156.692	16.975	823,1%
(+) Despesas Financeiras	84.716	27.819	204,5%	84.716	44.137	91,9%
(-) Receitas Financeiras	-450.238	-8.257	5352,8%	-450.238	-15.076	2886,5%
EBIT (LAJIR)	70.178	77.840	-9,8%	70.178	106.148	-33,9%
(+) Depreciação e Amortização	38.727	37.281	3,9%	38.727	31.524	22,8%
EBITDA	108.905	115.121	-5,4%	108.905	137.672	-20,9%
Receita Líquida	170.302	160.914	5,8%	170.302	187.674	-9,3%
Margem EBITDA	63,9%	71,5%	-7,6 p.p.	63,9%	73,4%	-9,4 p.p.

ENDIVIDAMENTO

A Iguatemi encerrou o trimestre com uma Dívida Total de R\$ 3.081,8 milhões, com prazo médio em 3,4 anos e custo médio de 124,8% do CDI, índice ao qual 85,5% da nossa dívida está indexada. A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R\$ 1,8 bilhão, aumento de 10,0% em comparação ao 1T21, levando a uma Dívida Líquida de R\$ 1.304,9 milhões e um múltiplo Dívida Líquida/EBITDA de 2,58x, uma queda de 0,68 versus o 1T21.

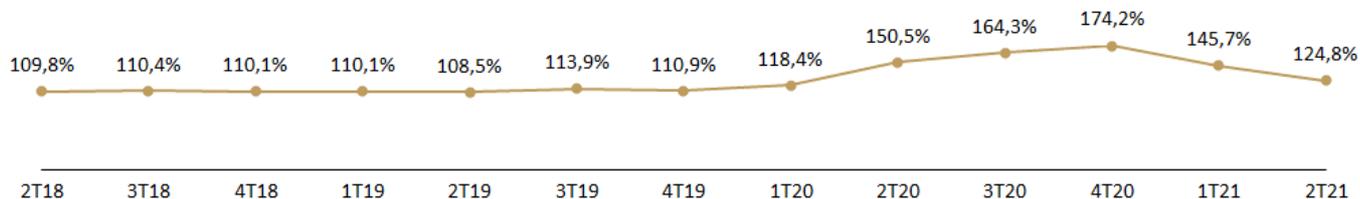
Custo da Dívida



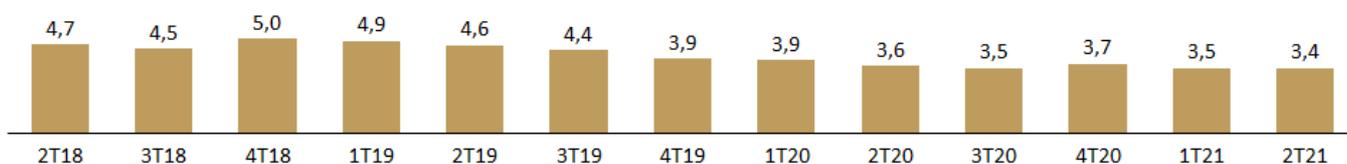
Custo da Dívida (% CDI)

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

2º TRIMESTRE DE 2021

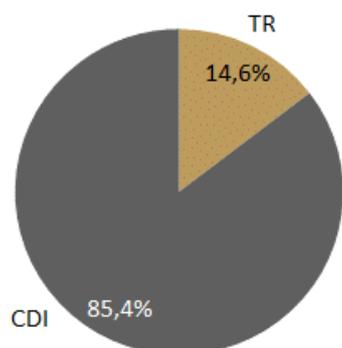


Prazo da Dívida (anos)

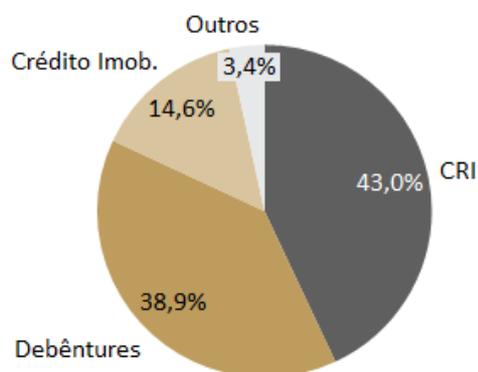


Levando em consideração a 11ª Emissão de debêntures da companhia, última captação da companhia, o nosso prazo médio seria de 3,8 anos e custo da dívida em 5,28%a.a.

Perfil da Dívida por Indexador



Perfil da Dívida por Modalidade



Dados Consolidados (R\$ mil)	30/06/2021	31/03/2021	Var. %
Dívida Total⁽¹⁾	3.081.801	3.286.558	-6,2%
Disponibilidades	1.776.919	1.615.617	10,0%
Dívida Líquida	1.304.882	1.670.941	-21,9%
EBITDA (LTM) ⁽¹⁾	506.656	512.681	-1,2%
Dívida Líquida/EBITDA	2,58x	3,26x	-0,68
Custo da Dívida (% CDI)	124,8%	145,7%	-21,0 p.p.
Prazo da Dívida (anos)	3,4	3,5	0,0

(1) Dívida Total líquida do instrumento financeiro derivativo (swap) contabilizado no Ativo Não Circulante (R\$ 84,8 milhões em 30/06/2021).

(2)

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

2º TRIMESTRE DE 2021

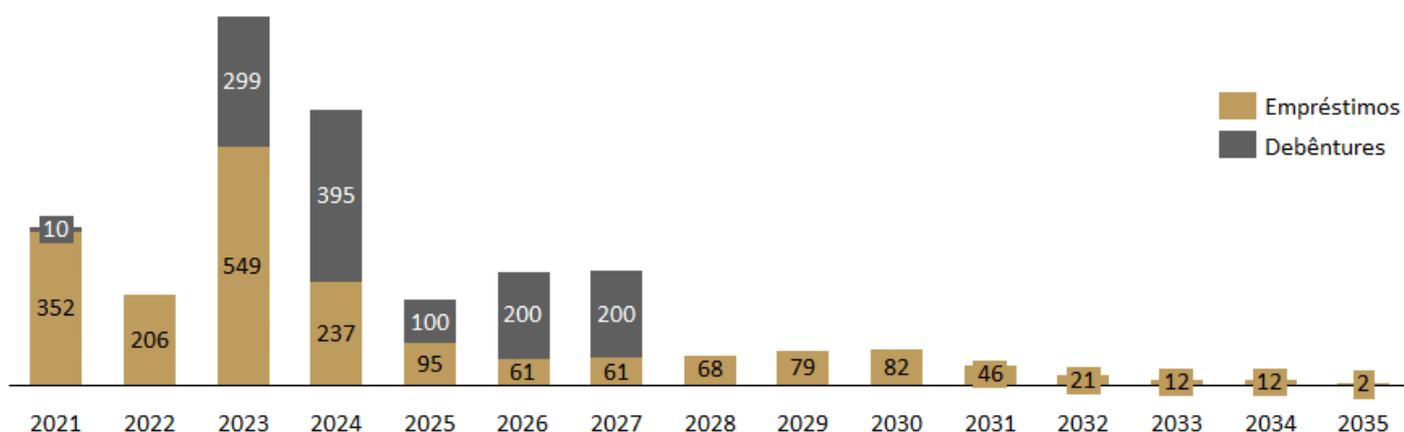


IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	30/06/2021	%	31/03/2021	%
TR	450.960	14,6%	455.887	13,9%
CDI	2.633.592	85,5%	2.833.532	86,2%
Outros	0	0,0%	0	0,0%
Curto Prazo	464.080	15,1%	617.114	18,8%
Longo Prazo	2.623.635	85,1%	2.669.444	81,2%

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA (R\$ MM)



FLUXO DE CAIXA

O Caixa ajustado da Iguatemi (considerando o saldo do Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras) aumentou em R\$ 161,3 milhões em comparação ao trimestre anterior (1T21), finalizando o 2T21 em R\$ 1.776,9 milhões. Principais variações:

- Caixa Líquido gerado pelas atividades operacionais ⁽¹⁾ de R\$ 465,9 milhões;
- Caixa das atividades de investimentos ⁽²⁾ de R\$ 33,6 milhões negativos;
- Caixa das atividades de financiamento ⁽³⁾ R\$ 271,0 milhões negativos.



(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 454,6 milhões positivos referentes ao pagamento de juros e marcação a mercado do Investimento na Infracommerce Caxaas SA.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 275,8 milhões positivos classificados como "Aplicações Financeiras".

(3) Caixa de financiamento ajustado em R\$ 30,8 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

2º TRIMESTRE DE 2021

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Fazendo frente a atual situação de pandemia do Covid-19, a Companhia atualizou o valor justo das propriedades para investimento de acordo com possíveis impactos no nosso negócio.

	2012 ⁽²⁾	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 ⁽¹⁾	2021
Valor a 100% (R\$ MM)	10.531	11.401	12.613	14.955	16.406	19.328	21.830	24.780	24.888	23.187
Participação Iguatemi (R\$ MM)	6.118	6.862	7.647	8.287	9.027	10.534	11.872	14.011	14.612	13.606
ABL total (mil m ²)	704	768	773	746	746	746	757	710	711	708
ABL própria (mil m ²)	434	470	484	454	455	455	459	453	471	469
Número de Ações (mil)	158.510	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612
Preço da Ação Final do período (R\$)	25,5	22,32	27,25	18,91	26,67	39,93	41,6	52,9	37,15	40,45
NAV por Ação (R\$)	38,60	38,85	43,30	46,92	51,11	59,65	67,22	79,33	82,74	77,04

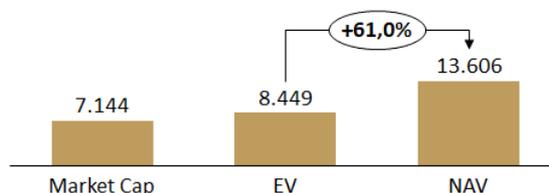
Data base: 30/06/2021.

(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 de 6,8% 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: 30/06/2021.

INVESTIMENTOS

Investimentos (R\$ milhões)	2T21	2021	2020
Aquisições	0,0	0,0	362,3
Outros investimentos ⁽¹⁾	34,1	72,3	131,8
Total	34,1	72,3	494,1

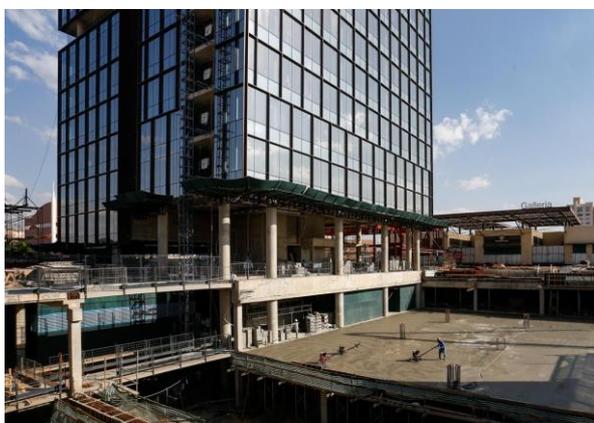
(1) Inclui CAPEX para manutenção, reinvestimento, projetos e capitalização.

Foram investidos R\$ 34,1 milhões no trimestre, destinados às obras da Torre Galleria, 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, estando integrada ao shopping. Esse projeto está aderente a nossa estratégia de adensamento do entorno e geração adicional de receitas. A construção da torre comercial é o primeiro passo de um plano de expansão ainda mais abrangente. O projeto está previsto para ser entregue no 4º trimestre de 2021.



POTENCIAL CONSTRUTIVO

No médio / longo prazo, a Iguatemi deve continuar usando seu potencial construtivo de aproximadamente 1,5 milhão m² (192 mil m² de ABL e 1.267 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 CAPITAIS

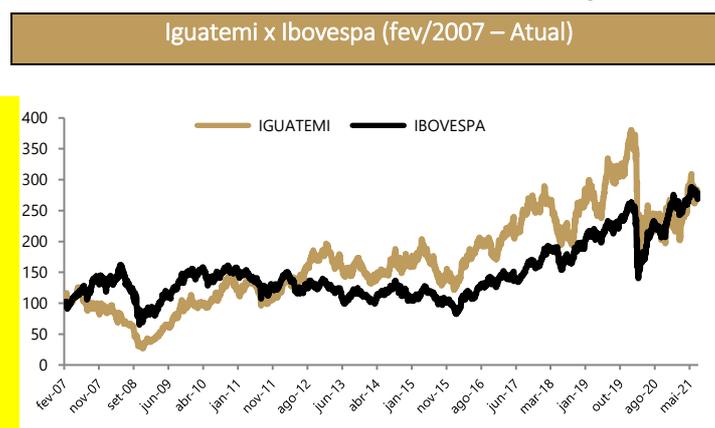
A Iguatemi está listada no Novo Mercado da B3, com o ticker IGTA3, e é uma das empresas dos índices Ibovespa e IBX-100. Nossos principais acionistas e o free float da Companhia, com base em 30/06/2021, estão descritos no quadro a seguir:

Composição Acionária	Nº de ações	% do Total
Jereissati Participações	89.345.270	50,59%
Tesouraria	316.549	0,18%
Outros	86.949.759	49,23%
Total	176.611.578	100,00%

A ação da Iguatemi encerrou o 2T21 cotada a R\$ 40,45. Atualmente, 13 analistas de mercado têm cobertura ativa na Iguatemi.

IGTA ⁽¹⁾	
Preço Final (30/06/2021)	R\$ 40,45
Maior Preço do 2T21	R\$ 46,40
Menor Preço do 2T21	R\$ 35,71
Valorização no 2T21	9,00%
Valorização em 2021	8,88%
Número de ações	176.611.578
Market Cap (30/06/2021)	R\$ 7.143.938.330
Média diária de Liquidez no 2T21	R\$ 97.256.052

(1) Fonte: Broadcast, data base: 30/06/2021.



RECURSOS HUMANOS

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

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

Plano de Incentivo de Longo Prazo – Ações Restritas: Outorga de ações ordinárias de emissão da Companhia aos Colaboradores elegíveis selecionados pelo Comitê de Remuneração e aprovados pelo Conselho de Administração, com vistas à, 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 30 de junho de 2021 a Iguatemi tinha **435 funcionários**, versus 394 funcionários em 30 de junho de 2020 (+10,4%).

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

2º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

SOBRE A IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers 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, e-commerce premium no modelo marketplace, premium outlets e complexos imobiliários de uso misto com torres comerciais e residenciais.

A companhia foi pioneira ao inaugurar o primeiro shopping center do país, o Iguatemi São Paulo, que completa 55 anos de atuação no mercado, e atualmente detém participação em 14 shopping centers, dois premium outlets, um e-commerce premium no modelo marketplace, quatro torres comerciais e uma torre residencial, sendo que dois projetos estão em construção e representam 22,5 mil m² de área privativa total e 8,8 mil m² de área privativa própria.

Os empreendimentos juntos totalizam 708 mil m² de ABL total, sendo a sua ABL própria correspondente a 468 mil m²

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

EQUIPE DE RI

Cristina Betts
CO-CEO & DRI

Marcos Montes
Gerente de RI

Victor Barbosa
Especialista 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.

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 SEGUNDO TRIMESTRE DE 2020

2.1. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado Gerencial

DRE Gerencial	2T21	2T20	Var. %	06M21	06M20	Var. %
Receita Bruta	228.158	159.989	42,6%	424.280	364.832	16,3%
Deduções, impostos e contribuições	-57.856	925	-6354,7%	-84.588	-47.123	79,5%
Receita Líquida	170.302	160.914	5,8%	339.692	317.709	6,9%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-86.305	-57.811	49,3%	-164.088	-122.629	33,8%
Resultado Bruto	83.997	103.103	-18,5%	175.604	195.080	-10,0%
Despesas/Receitas Operacionais	-13.820	-25.454	-45,7%	-41.131	-51.524	-20,2%
Despesas Gerais e Administrativas	-26.858	-18.399	46,0%	-49.973	-41.821	19,5%
Outras Receitas Operacionais	20.894	1.573	1228,3%	28.889	4.714	512,8%
Outras Despesas Operacionais	-8.107	-8.967	-9,6%	-20.534	-15.092	36,1%
Equivalência Patrimonial	251	339	-26,0%	487	675	-27,9%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	70.177	77.649	-9,6%	134.473	143.556	-6,3%
Resultado Financeiro	365.522	-19.562	-1968,5%	358.018	-44.749	-900,1%
Receitas Financeiras	450.238	8.257	5352,8%	487.386	23.963	1933,9%
Despesas Financeiras	-84.716	-27.819	204,5%	-129.368	-68.712	88,3%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	435.699	58.087	650,1%	492.491	98.807	398,4%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-156.692	-11.798	1228,1%	-173.644	-40.065	333,4%
Corrente	-11.302	-3.131	261,0%	-21.206	-12.929	64,0%
Diferido	-145.390	-8.667	1577,5%	-152.438	-27.136	461,8%
Lucro/Prejuízo do Período	279.007	46.289	502,8%	318.847	58.742	442,8%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	278.404	46.787	495,0%	318.754	58.621	443,8%
Atribuído a Sócios Não Controladores	603	-498	-221,1%	93	121	-23,1%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

2º TRIMESTRE DE 2021

2.2. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado Contábil

DRE Contábil	2T21	2T20	Var. %	06M21	06M20	Var. %
Receita Bruta	225.580	157.888	42,9%	418.672	360.240	16,2%
Deduções, impostos e contribuições	-57.187	1.157	-5042,7%	-83.640	-46.311	80,6%
Receita Líquida	168.393	159.045	5,9%	335.032	313.929	6,7%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-86.083	-57.729	49,1%	-163.719	-122.439	33,7%
Resultado Bruto	82.310	101.316	-18,8%	171.313	191.490	-10,5%
Despesas/Receitas Operacionais	-13.704	-25.142	-45,5%	-39.524	-51.256	-22,9%
Despesas Gerais e Administrativas	-26.858	-18.399	46,0%	-49.973	-41.821	19,5%
Outras Receitas Operacionais	20.804	1.570	1225,1%	28.705	4.703	510,4%
Outras Despesas Operacionais	-8.002	-8.877	-9,9%	-20.223	-14.972	35,1%
Equivalência Patrimonial	352	564	-37,6%	1.967	834	135,9%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	68.606	76.174	-9,9%	131.789	140.234	-6,0%
Resultado Financeiro	366.864	-18.294	-2105,4%	360.011	-41.853	-960,2%
Receitas Financeiras	450.226	8.622	5121,8%	486.936	24.321	1902,1%
Despesas Financeiras	-83.362	-26.916	209,7%	-126.925	-66.174	91,8%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	435.470	57.880	652,4%	491.800	98.381	399,9%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-156.463	-11.591	1249,9%	-172.953	-39.639	336,3%
Corrente	-11.051	-3.007	267,5%	-20.529	-12.586	63,1%
Diferido	-145.412	-8.584	1594,0%	-152.424	-27.053	463,4%
Lucro/Prejuízo do Período	279.007	46.289	502,8%	318.847	58.742	442,8%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	278.404	46.787	495,0%	318.754	58.621	443,8%
Atribuído a Sócios Não Controladores	603	-498	-221,1%	93	121	-23,1%

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

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	2T21 Contábil	Ajustes	2T21 Gerencial	06M21 Contábil	Ajustes	06M21 Gerencial
Receita Bruta	225.580	2.578	228.158	418.672	5.608	424.280
Deduções, impostos e contribuições	-57.187	-669	-57.856	-83.640	-948	-84.588
Receita Líquida	168.393	1.909	170.302	335.032	4.660	339.692
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-86.083	-222	-86.305	-163.719	-369	-164.088
Resultado Bruto	82.310	1.687	83.997	171.313	4.291	175.604
Despesas/Receitas Operacionais	-13.704	-116	-13.820	-39.524	-1.607	-41.131
Despesas Gerais e Administrativas	-26.858	0	-26.858	-49.973	0	-49.973
Outras Receitas Operacionais	20.804	90	20.894	28.705	184	28.889
Outras Despesas Operacionais	-8.002	-105	-8.107	-20.223	-311	-20.534
Equivalência Patrimonial	352	-101	251	1.967	-1.480	487
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	68.606	1.571	70.177	131.789	2.684	134.473
Resultado Financeiro	366.864	-1.342	365.522	360.011	-1.993	358.018
Receitas Financeiras	450.226	12	450.238	486.936	450	487.386
Despesas Financeiras	-83.362	-1.354	-84.716	-126.925	-2.443	-129.368
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	435.470	229	435.699	491.800	691	492.491
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-156.463	-229	-156.692	-172.953	-691	-173.644
Corrente	-11.051	-251	-11.302	-20.529	-677	-21.206
Diferido	-145.412	22	-145.390	-152.424	-14	-152.438
Lucro/Prejuízo do Período	279.007	0	279.007	318.847	0	318.847
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	278.404	0	278.404	318.754	0	318.754
Atribuído a Sócios Não Controladores	603	0	603	93	0	93

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	2T19 Sem linearização	2T20 com linearização	Efeito linearização	2T20 sem linearização	2T21 com linearização	Efeito linearização	2T21 sem linearização
Receita Bruta	214.042	159.989	0	159.989	228.158	0	228.158
Impostos e descontos	-26.368	-80.802	-6.053	-74.749	-60.570	-201	-60.369
Linearização dos descontos(1)	0	81.727	81.727	0	2.713	2.713	0
Receita Líquida	187.674	160.914	75.674	85.240	170.302	2.513	167.789
Custos e Despesas	-54.663	-38.929	0	-38.929	-74.436	0	-74.436
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	4.369	-7.394	0	-7.394	12.788	0	12.788
Resultado de Equivalência Patrimonial	292	339	0	339	251	0	251
EBITDA	137.672	114.930	75.674	39.256	108.905	2.513	106.392
<i>Margem EBITDA</i>	<i>73,4%</i>	<i>71,4%</i>	-	<i>46,1%</i>	<i>63,9%</i>	-	<i>63,4%</i>
Depreciação e Amortização	-31.524	-37.281	0	-37.281	-38.727	0	-38.727
EBIT	106.148	77.649	75.674	1.975	70.178	2.513	67.665
<i>Margem EBIT</i>	<i>56,6%</i>	<i>48,3%</i>	-	<i>2,3%</i>	<i>41,2%</i>	-	<i>40,3%</i>
Receitas (Despesas) Financeiras	-29.061	-19.562	0	-19.562	365.522	0	365.522
IR e CSLL	-16.975	-11.798	-21.568	9.770	-156.692	-773	-155.919
Lucro Líquido	60.112	46.289	54.106	-7.817	279.008	1.740	277.268
<i>Margem Líquida</i>	<i>32,0%</i>	<i>28,8%</i>	-	<i>-9,2%</i>	<i>163,8%</i>	-	<i>165,2%</i>
FFO	91.636	83.570	54.106	29.464	317.735	1.740	315.995
<i>Margem FFO</i>	<i>48,8%</i>	<i>51,9%</i>	-	<i>34,6%</i>	<i>186,6%</i>	-	<i>188,3%</i>

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

2º TRIMESTRE DE 2021

2.5. Balanço Patrimonial Consolidado Contábil

ATIVO (R\$ mil)	30/06/2021	31/03/2021	Var.
Ativo Circulante	1.594.010	1.764.042	-9,6%
Disponibilidades	1.294.879	1.507.509	-14,1%
Contas a Receber	216.958	186.182	16,5%
Tributos a Recuperar	22.055	24.407	-9,6%
Despesas Antecipadas	12.129	19.476	-37,7%
Outros Ativos Circulantes	47.989	26.468	81,3%
Ativo Não Circulante	5.437.193	5.063.987	7,4%
Ativo Realizável a Longo Prazo	806.865	429.376	87,9%
Aplicações Financeiras	482.040	108.108	345,9%
Contas a Receber	180.829	165.986	8,9%
Tributos Diferidos	0	0	-
Créditos com Partes Relacionadas	46.363	55.488	-16,4%
Outros Ativos Não Circulantes	97.633	99.794	-2,2%
Investimentos	4.484.220	4.490.757	-0,1%
Participações Societárias	169.174	164.164	3,1%
Propriedades para Investimento	4.315.046	4.326.593	-0,3%
Imobilizado	36.832	33.323	10,5%
Intangível	109.276	110.531	-1,1%
Ativo Total	7.031.203	6.828.029	3,0%

PASSIVO (R\$ mil)	30/06/2021	31/03/2021	Var.
Passivo Circulante	553.991	739.174	-25,1%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	24.577	17.417	41,1%
Fornecedores	14.883	15.928	-6,6%
Obrigações Fiscais	18.718	23.400	-20,0%
Empréstimos e Financiamentos	454.954	615.173	-26,0%
Debêntures	9.126	1.941	370,2%
Outras Obrigações	31.733	65.315	-51,4%
Passivo Não Circulante	3.009.121	2.897.575	3,8%
Empréstimos e Financiamentos	1.513.575	1.560.256	-3,0%
Debêntures	1.188.977	1.188.105	0,1%
Passivos com Partes Relacionadas	1.575	2.229	-29,3%
Outros	7.269	11.011	-34,0%
Tributos Diferidos	272.283	110.541	146,3%
Provisões	25.442	25.433	0,0%
Lucros e Receitas a Apropriar	0	0	-
Patrimônio Líquido	3.468.091	3.191.280	8,7%
Capital Social Realizado	1.275.657	1.231.313	3,6%
Reservas de Capital	446.488	448.789	-0,5%
Reservas de Lucros	1.416.263	1.460.607	-3,0%
Lucros / Prejuízos Acumulados	318.754	40.350	690,0%
Participação dos Acionistas Não Controladores	10.929	10.221	6,9%
Passivo Total	7.031.203	6.828.029	3,0%

2.6. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil

Consolidado (Contábil)	30/06/2021	31/03/2021
Caixa Líquido Atividades Operacionais	13.864	51.016
Caixa Gerado nas Operações	83.048	78.796
Lucro Líquido do Exercício	279.007	39.840
Depreciação e Amortização	38.727	37.144
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	4.689	4.506
Resultado de Equivalência Patrimonial	-352	-1.615
Variações Monetárias, Líquidas	-389.251	5.681
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	9	28
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	145.412	7.012
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	2.137	2.137
Provisão para Programa de Bonificação	7.130	3.604
Provisão para créditos de liq. duvidosa	7.531	11.907
Receitas Diferidas	0	0
Amortização dos Custos de Captação	2.600	2.600
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	-719	-464
Linearização dos descontos COVID-19	-2.882	-33.584
Ajuste a Valor Presente	-10.990	0
Variações nos Ativos e Passivos	-32.296	23.884
Outros	-36.888	-51.664
Caixa Líquido Atividades de Investimento	239.757	32.637
Aplicações Financeiras	273.347	70.693
Outros	-33.590	-38.056
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-240.260	-90.821
Amortização de Financiamentos	-210.823	-90.821
Dividendos Pagos	-24.999	0
Captação de Empréstimos	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	-4.438	0
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	13.361	-7.168
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	20.358	27.526
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	33.719	20.358

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

Consolidado	30/06/2021	31/03/2021
Caixa Líquido Atividades Operacionais	465.926	103.008
Caixa Gerado nas Operações	504.336	98.077
Lucro Líquido do Exercício	279.007	39.840
Depreciação e Amortização	38.727	37.144
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	4.689	4.506
Resultado de Equivalência Patrimonial	-352	-1.615
Variações Monetárias, Líquidas	32.037	24.962
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	9	28
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	145.412	7.012
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	2.137	2.137
Provisão para Programa de Bonificação	7.130	3.604
Provisão para créditos de liq. duvidosa	7.531	11.907
Receitas Diferidas	0	0
Amortização dos Custos de Captação	2.600	2.600
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	-719	-464
Linearização dos descontos COVID-19	-2.882	-33.584
Ajuste a Valor Presente	-10.990	0
Variações nos Ativos e Passivos	-32.296	23.884
Outros	-6.114	-18.953
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-33.590	-38.056
Aplicações Financeiras	0	0
Aquisições de Ativo Não Circulante	-34.127	-38.174
Outros	537	118
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-271.034	-123.532
Amortização de Financiamentos	-210.823	-90.821
Dividendos Pagos	-24.999	0
Captação de Empréstimos	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	-4.438	0
Pagamento de Juros	-30.774	-32.711
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	161.302	-58.580
Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.615.617	1.674.197
Saldo Final de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.776.919	1.615.617

3. Caixa Operacional ajustado em R\$ 454,6 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e marcação a mercado do Investimento na Infracommerce Caxaas SA .

4. Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 275,8 milhões positivos classificados como "Aplicações Financeiras".

5. Caixa Operacional ajustado em R\$ 30,8 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.

PRINCIPAIS INDICADORES

Indicadores Financeiros - Gerencial	2T21	2T20	Var. %	06M21	06M20	Var. %
Receita Bruta (R\$ mil)	228.158	159.989	42,6%	424.280	364.832	16,3%
Receita Líquida (R\$ mil)	170.302	160.914	5,8%	339.692	317.709	6,9%
EBITDA (R\$ mil)	108.905	115.121	-5,4%	210.345	218.033	-3,5%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>63,9%</i>	<i>67,6%</i>	<i>-3,6 p.p.</i>	<i>61,9%</i>	<i>64,2%</i>	<i>-2,3 p.p.</i>
Lucro Líquido (R\$ mil)	279.008	46.480	500,3%	318.848	58.933	441,0%
<i>Margem Líquida</i>	<i>163,8%</i>	<i>27,3%</i>	<i>136,5 p.p.</i>	<i>93,9%</i>	<i>17,3%</i>	<i>76,5 p.p.</i>
FFO (R\$ mil)	317.735	83.761	279,3%	394.719	133.219	196,3%
<i>Margem FFO</i>	<i>186,6%</i>	<i>49,2%</i>	<i>137,4 p.p.</i>	<i>116,2%</i>	<i>39,2%</i>	<i>77,0 p.p.</i>

Indicadores Operacionais	2T21	2T20	Var. %	06M21	06M20	Var. %
ABL Total (m ²)	708.486	710.510	-0,3%	708.486	710.510	-0,3%
ABL Própria (m ²)	468.859	470.663	-0,4%	468.859	470.663	-0,4%
ABL Própria Média (m ²)	468.859	470.663	-0,4%	468.859	468.231	0,1%
ABL Total Shopping (m ²)	669.690	671.639	-0,3%	669.690	671.639	-0,3%
ABL Própria Shopping (m ²)	435.858	437.694	-0,4%	435.858	437.694	-0,4%
Total Shoppings ⁽¹⁾	16	16	0,0%	16	16	0,0%
Vendas Totais (R\$ mil)	2.742.934	603.633	354,4%	4.628.226	3.237.367	43,0%
Vendas mesmas lojas (SSS)	223,0%	-70,6%	293,6 p.p.	22,0%	-36,5%	58,5 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	354,4%	-81,6%	436,0 p.p.	43,0%	-47,8%	90,7 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR) ⁽²⁾	410,9%	-79,1%	490,0 p.p.	68,1%	-53,4%	121,5 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR) ⁽³⁾	367,6%	-79,8%	447,4 p.p.	55,3%	-53,8%	109,1 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas) ⁽⁴⁾	12,8%	22,5%	-9,7 p.p.	14,4%	13,6%	0,8 p.p.
Taxa de Ocupação	90,1%	93,6%	-3,5 p.p.	90,2%	92,1%	-1,9 p.p.
Inadimplência líquida	-4,0%	-26,2%	22,2 p.p.	5,6%	2,7%	2,9 p.p.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

2º TRIMESTRE DE 2021

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

Portfólio	2T21	2T20	Var. %	06M21	06M20	Var. %
Iguatemi São Paulo	62.110	49.788	24,8%	117.608	99.365	18,4%
JK Iguatemi	25.088	19.065	31,6%	45.823	39.316	16,6%
Pátio Higienópolis	25.605	24.158	6,0%	50.580	49.473	2,2%
Market Place	6.219	6.071	2,4%	12.421	12.714	-2,3%
Torres Market Place	6.585	6.726	-2,1%	12.531	13.716	-8,6%
Iguatemi Alphaville	8.472	7.753	9,3%	16.600	16.000	3,7%
Iguatemi Campinas	28.009	25.019	12,0%	53.936	52.545	2,6%
Galleria	6.134	4.999	22,7%	11.895	10.661	11,6%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	17.479	15.458	13,1%	33.800	31.942	5,8%
Iguatemi São Carlos	3.308	2.780	19,0%	6.338	5.915	7,2%
Iguatemi Ribeirão Preto	6.594	5.254	25,5%	13.001	12.050	7,9%
Iguatemi Rio Preto	9.566	6.902	38,6%	17.111	14.382	19,0%
Iguatemi Porto Alegre	32.365	27.514	17,6%	61.691	58.141	6,1%
Torre Iguatemi Porto Alegre	2.430	2.316	4,9%	4.850	4.550	6,6%
Praia de Belas	13.637	11.337	20,3%	25.847	24.308	6,3%
Iguatemi Brasília	12.001	10.103	18,8%	22.210	19.904	11,6%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	3.594	2.321	54,8%	6.325	5.022	26,0%
I Fashion Outlet Santa Catarina	1.499	799	87,5%	2.806	1.882	49,2%
Power Center Iguatemi Campinas	706	709	-0,4%	1.483	1.462	1,4%
Total	271.403	229.072	18,5%	516.855	473.348	9,2%

Estacionamento (R\$ mil)

Portfólio	2T21	2T20	Var. %	06M21	06M20	Var. %
Iguatemi São Paulo	4.925	417	1079,9%	8.525	6.742	26,5%
JK Iguatemi	2.677	316	748,0%	4.698	4.878	-3,7%
Pátio Higienópolis	931	748	24,4%	3.342	4.744	-29,6%
Market Place	1.884	211	794,6%	3.859	4.364	-11,6%
Torres Market Place	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Alphaville	2.140	270	692,8%	3.757	3.743	0,4%
Iguatemi Campinas	3.858	333	1058,5%	6.975	7.340	-5,0%
Galleria	1.255	331	279,0%	2.401	2.621	-8,4%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	3.567	708	403,8%	6.277	5.501	14,1%
Iguatemi São Carlos	452	132	241,5%	707	892	-20,7%
Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Rio Preto	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Porto Alegre	5.199	1.217	327,1%	8.678	7.060	22,9%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	-	-	-	-	-
Praia de Belas	2.131	482	342,1%	3.641	4.207	-13,5%
Iguatemi Brasília	1.553	321	384,1%	2.651	2.790	-5,0%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	-	-	-	-	-	-
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	-	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	237	120	96,9%	407	433	-6,0%
Total	30.811	5.607	449,5%	55.917	55.316	1,1%

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

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

2º TRIMESTRE DE 2021

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada - Gerencial (R\$ mil)	2T21	2T20	Var. %	06M21	06M20	Var. %
Receita Bruta	228.158	159.989	42,6%	424.280	364.832	16,3%
Impostos e descontos	-60.570	-95.707	-36,7%	-116.969	-143.754	-18,6%
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	2.713	96.632	-97,2%	32.379	96.632	-66,5%
Receita Líquida	170.302	160.914	5,8%	339.692	317.709	6,9%
Custos e Despesas	-74.436	-38.739	92,1%	-138.190	-89.974	53,6%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	12.788	-7.393	-273,0%	8.356	-10.377	-180,5%
Resultado de Equivalência Patrimonial	251	339	-26,0%	487	675	-27,9%
EBITDA	108.905	115.121	-5,4%	210.345	218.033	-3,5%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>63,9%</i>	<i>71,5%</i>	<i>-7,6 p.p.</i>	<i>61,9%</i>	<i>68,6%</i>	<i>-6,7 p.p.</i>
Depreciação e Amortização	-38.727	-37.281	3,9%	-75.871	-74.286	2,1%
EBIT	70.178	77.840	-9,8%	134.474	143.747	-6,5%
<i>Margem EBIT</i>	<i>41,2%</i>	<i>48,4%</i>	<i>-7,2 p.p.</i>	<i>39,6%</i>	<i>45,2%</i>	<i>-5,7 p.p.</i>
Receitas (Despesas) Financeiras	365.522	-19.562	-1968,5%	358.018	-44.749	-900,1%
IR e CSLL	-156.692	-11.798	1228,1%	-173.644	-40.065	333,4%
Lucro Líquido	279.008	46.480	500,3%	318.848	58.933	441,0%
<i>Margem Líquida</i>	<i>163,8%</i>	<i>28,9%</i>	<i>134,9 p.p.</i>	<i>93,9%</i>	<i>18,5%</i>	<i>75,3 p.p.</i>
FFO	317.735	83.761	279,3%	394.719	133.219	196,3%
<i>Margem FFO</i>	<i>186,6%</i>	<i>52,1%</i>	<i>134,5 p.p.</i>	<i>116,2%</i>	<i>41,9%</i>	<i>74,3 p.p.</i>

RECEITA BRUTA

Receita Bruta - Gerencial (R\$ mil)	2T21	2T20	Var. %	06M21	06M20	Var. %
Aluguel	169.434	143.279	18,3%	322.320	295.220	9,2%
Taxa de Administração	10.664	7.071	50,8%	20.986	18.503	13,4%
Estacionamento	20.373	3.199	536,9%	36.434	36.224	0,6%
Outros	27.688	6.439	330,0%	44.540	14.885	199,2%
Total	228.159	159.988	42,6%	424.280	364.832	16,3%

Receita de Aluguel - Gerencial (R\$ mil)	2T21	2T20	Var. %	06M21	06M20	Var. %
Aluguel Mínimo	148.005	136.256	8,6%	286.986	270.823	6,0%
Aluguel Percentual	13.195	3.626	263,9%	18.982	7.775	144,1%
Loações Temporárias	8.234	3.397	142,4%	16.352	16.622	-1,6%
Total	169.434	143.279	18,3%	322.320	295.220	9,2%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

2º TRIMESTRE DE 2021

CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas - Gerencial (R\$ mil)	2T21	2T20	Var. %	06M21	06M20	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-54.020	-27.244	98,3%	-101.306	-62.034	63,3%
Pessoal	-5.836	-6.486	-10,0%	-11.209	-12.842	-12,7%
Serviços de terceiros	-2.786	-442	530,3%	-4.102	-3.176	29,2%
Fundo de promoção	-406	-95	327,4%	-900	-567	58,7%
Estacionamento	-6.243	-6.603	-5,5%	-15.084	-14.790	2,0%
Outros	-38.749	-13.618	184,5%	-70.011	-30.659	128,4%
Despesas	-20.416	-11.495	77,6%	-36.884	-27.940	32,0%
Pessoal	-12.693	-4.692	170,5%	-20.704	-10.864	90,6%
Remuneração baseado em ações	-2.137	-2.096	2,0%	-4.274	-4.193	1,9%
Serviços de terceiros	-3.591	-2.514	42,8%	-7.412	-8.008	-7,4%
Outros	-1.995	-2.193	-9,0%	-4.494	-4.875	-7,8%
Subtotal	-74.436	-38.739	92,1%	-138.190	-89.974	53,6%
Depreciação e Amortização	-38.727	-37.281	3,9%	-75.871	-74.286	2,1%
Total	-113.163	-76.020	48,9%	-214.061	-164.260	30,3%

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras Rec. (Desp.) Op. - Gerencial (R\$ mil)	2T21	2T20	Var. %	06M21	06M20	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Outros	12.788	-7.393	-273,0%	8.356	-10.377	-180,5%
Outras Receitas (Desp.) Op.	12.788	-7.393	-273,0%	8.356	-10.377	-180,5%

RESULTADO FINANCEIRO

Resultado Financeiro Líquido - Gerencial (R\$ mil)	2T21	2T20	Var. %	06M21	06M20	Var. %
Receitas Financeiras	450.238	8.257	5352,8%	487.386	23.963	1933,9%
Despesas Financeiras	-84.716	-27.819	204,5%	-129.368	-68.712	88,3%
Resultado Financeiro Líquido	365.522	-19.562	-1968,5%	358.018	-44.749	-900,1%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO
2º TRIMESTRE DE 2021

EBITDA

Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) - Gerencial (R\$ mil)	2T21	2T20	Var. %	06M21	06M20	Var. %
Lucro Líquido	279.008	46.480	500,3%	318.848	58.933	441,0%
(+) IR / CS	156.692	11.798	1228,1%	173.644	40.065	333,4%
(+) Despesas Financeiras	84.716	27.819	204,5%	129.368	68.712	88,3%
(-) Receitas Financeiras	-450.238	-8.257	5352,8%	-487.386	-23.963	1933,9%
EBIT (LAJIR)	70.178	77.840	-9,8%	134.474	143.747	-6,5%
(+) Depreciação e Amortização	38.727	37.281	3,9%	75.871	74.286	2,1%
EBITDA	108.905	115.121	-5,4%	210.345	218.033	-3,5%
Receita Líquida	170.302	160.914	5,8%	339.692	317.709	6,9%
Margem EBITDA	63,9%	71,5%	-7,6 p.p.	61,9%	68,6%	-6,7 p.p.

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. Reportado na visão “caixa”.*

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.*