



# IGUATEMI

APRESENTAÇÃO PARA INVESTIDORES



# Agenda

<b>Sumário Executivo</b>	<b>3</b>
Benefícios da Transação para todos os <i>Stakeholders</i>	8
Transação Alinhada com as Melhores Normas de Governança Corporativa	11
Desempenho das Ações da Iguatemi e Competidores	19

# Sumário Executivo

## **JPSA propôs à Iguatemi uma reestruturação corporativa envolvendo as duas empresas**

- A JPSA atualmente detém apenas um ativo relevante, a participação societária de controle na Iguatemi
- A Iguatemi é controlada pela JPSA através de uma participação de c. 51%, sendo o restante de suas ações de propriedade de acionistas minoritários
- Companhia combinada unifica as duas bases acionárias
- A transação foi negociada por um Comitê Independente, que foi criado pela Iguatemi e eleito por seus membros independentes da diretoria, e será aprovada pelo voto de seus acionistas minoritários

## **Incorporação da Iguatemi pela JPSA, criando a “Nova Iguatemi”**

- Emissão de ações ordinárias e preferenciais, criando *units* (1ON + 2PN) para serem listadas e negociadas na B3
- Ações PN tem 3x o poder econômico das ações ordinárias (ou seja, cada unidade terá sete vezes o valor econômico de uma ação ON)
- A JPSA e o Comitê Independente da Iguatemi negociaram um prêmio de 16.4% para os acionistas minoritários da Iguatemi na transação
  - Novo Iguatemi vai ser listada no "Nível 1" da B3, com melhores direitos de governança corporativa em relação à sua estrutura atual e comparáveis aos do "Novo Mercado".

## **Transação cria valor para todos os acionistas de ambas as empresas**

- Aumento da liquidez da IGTA em aproximadamente 1.4x
- Aumento da capacidade de crescimento inorgânico do Novo Iguatemi
- Alinhamento de interesses dos acionistas
- Melhoria na governança corporativa de ambas as empresas
- Redução de SG&A na empresa combinada de c. R\$20m / ano

# Sumário Executivo

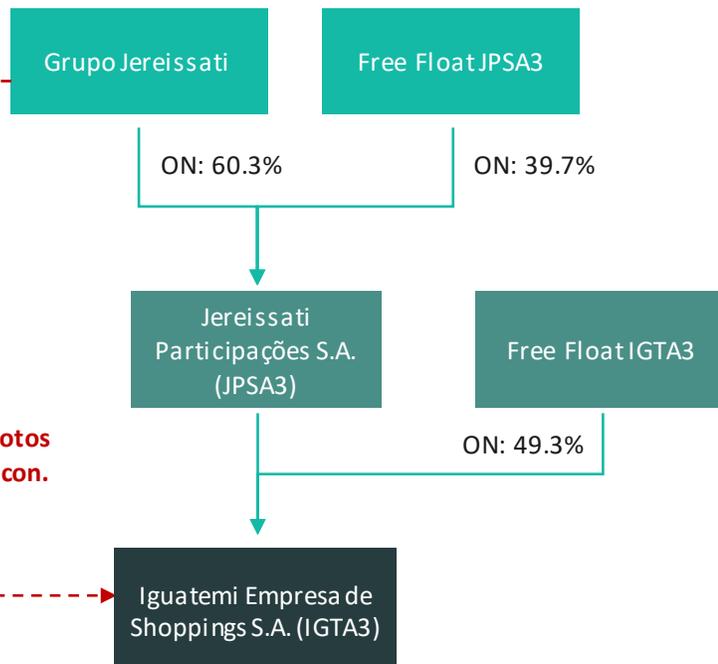
## Alinhamento do sucesso a longo prazo da Iguatemi com a incorporação pela JPSA

- ❑ Sob a liderança da JPSA, Iguatemi se transformou de uma pequena marca "local" para um *player* de luxo nacional.
- ❑ A Administração está atualmente concentrada na próxima fase de crescimento da Iguatemi, enquanto continua a criar valor a longo prazo para os acionistas
- ❑ Para atingir suas metas, a Iguatemi precisa alinhar sua estratégia de longo prazo com os objetivos dos acionistas e poder passar a financiar potenciais oportunidades de crescimento inorgânico com *equity*
- ❑ **A transação e a introdução de várias melhorias na governança** atrairá e maximizará a retenção de investidores leais e de longo prazo, além de garantir:
  - Alinhamento sobre **crescimento** sustentável, de longo prazo e **criação de valor**
  - Fornecer flexibilidade para considerar **oportunidades de crescimento inorgânico que aumentem o valor...**
  - ...enquanto aumenta os direitos dos acionistas minoritários **para estabelecer um programa robusto de governança corporativa, mantendo todos os padrões do "Novo Mercado"**.

# Estrutura Proposta Traz Maior Capacidade de Investimento com Simplificação Societária

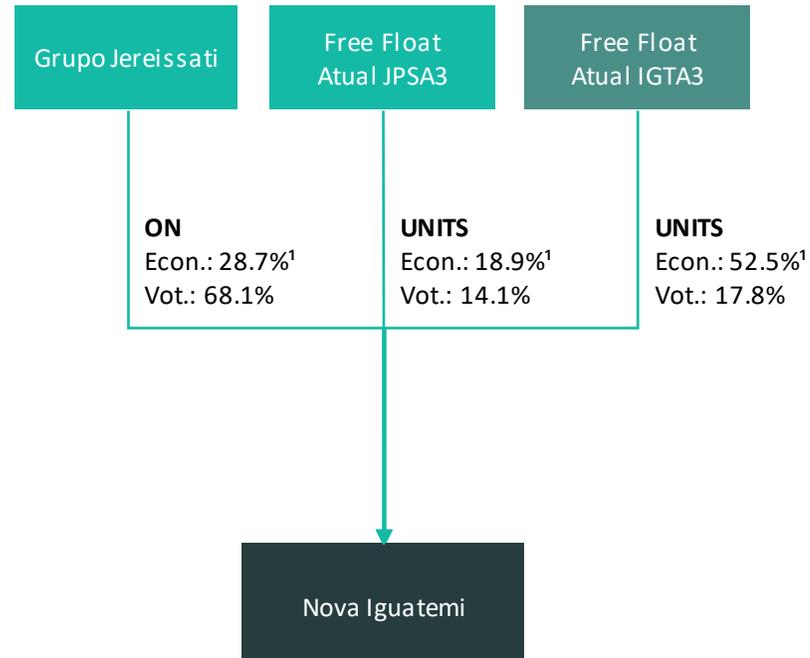
## Estrutura Atual

GJ controla a Iguatemi através de uma estrutura de holding com dois *floats*, enquanto detém c. 30% de seu capital econômico



## Estrutura Final<sup>1</sup>

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



## Racional

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

- 1 Crescimento:** aumento na capacidade de fazer novos investimentos e aquisições
- 2 Valor acionistas:** 1) concentração do *free float* em único veículo com aumento de ~40% de volume; 2) sinergia e fortalecimento do portfólio através de consolidação do setor; 3) prêmio para acionista IGTA
- 3 Governança:** alinhamento de 100% dos interesses dos investidores com eliminação de Holding

(1) Estimativa considera: (i) prêmio indicativo de 16.4% para IGTA3, (ii) cálculo de ativo líquido e passivo líquido na JP S.A., e (iii) 80% de conversão voluntária do *float* da JPSA  
 Nota: Aprovação da Operação estará sujeita ao voto favorável da maioria dos acionistas minoritários votantes nas assembleias, sendo que o voto favorável dos acionistas controladores somente será proferido para atender ao quórum mínimo para aprovação



# Agenda

Sumário Executivo	3
<b>Benefícios da Transação para todos os <i>Stakeholders</i></b>	<b>8</b>
Transação Alinhada com as Melhores Normas de Governança Corporativa	11
Desempenho das Ações da Iguatemi e Competidores	19

# Transação Traz uma Série de Benefícios para todos os *Stakeholders*

## Capacidade adicional de novos investimentos e aquisições



Mais espaço para novos aumentos de capital para aumentar o caixa para crescimento

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

## Aumento significativo do *freefloat* da Nova Iguatemi e da relevância no mercado das ações



Unificação do *free float* de JPSA e IGTA

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

## Alinhamento de interesse entre os acionistas



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

Economia estimada em SG&A de c. R\$20m/ano

## Melhoria da Governança Corporativa



Criação de vários direitos de veto aos acionistas minoritários, em assuntos que atualmente o acionista controlador possui direito de *drag along*

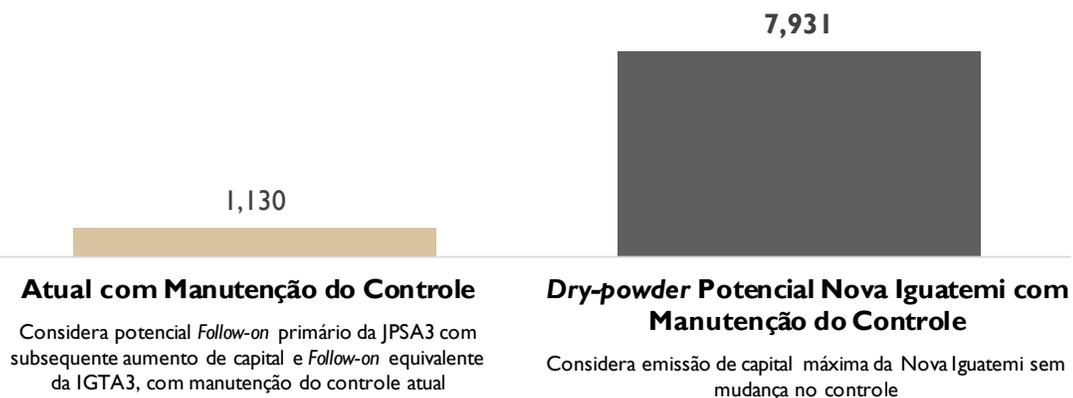
Processo de sucessão de CEO - de um acionista controlador a um executivo de mercado (Cristina Betts, ex-CFO), para preencher o cargo até 1º de janeiro de 2022

Criação de quatro novos comitês estatutários compostos por membros independentes

# Principais Benefícios Gerados Pela Transação

## Aumento Potencial no Dry Powder da Companhia<sup>(1)</sup>

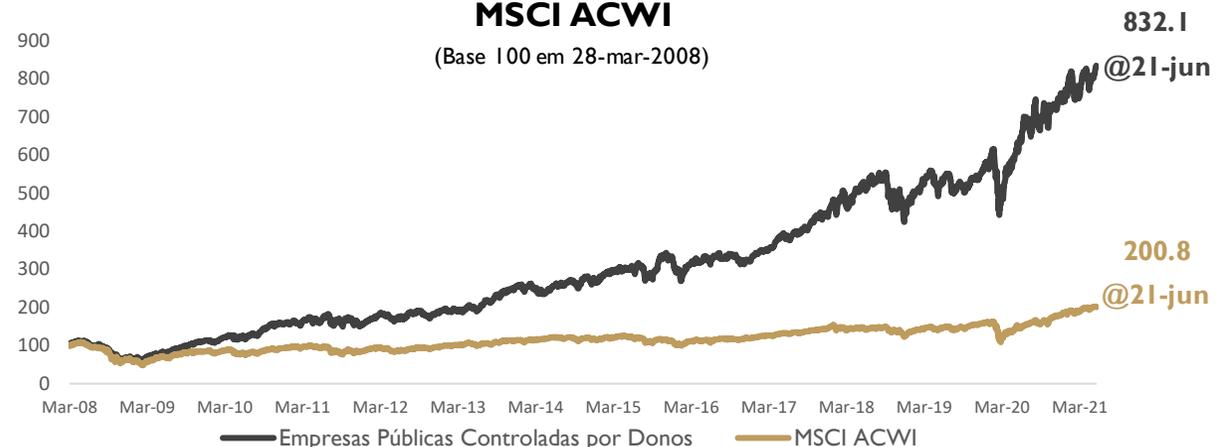
(R\$mm)



## Índice de empresas públicas controladas por donos<sup>(2)</sup> vs.

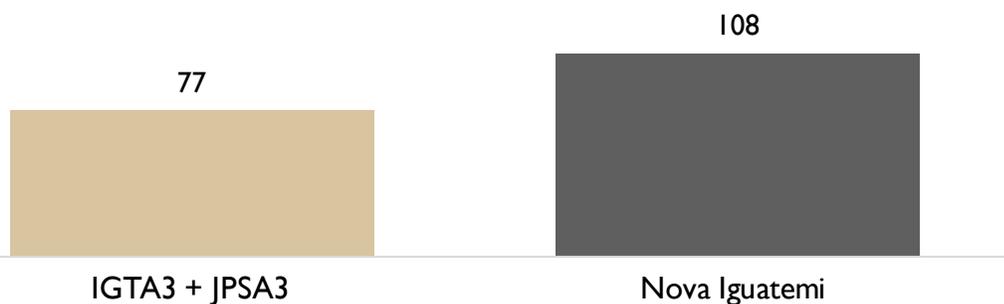
MSCI ACWI

(Base 100 em 28-mar-2008)



## Average Daily Trading Volume (30d) JPSA3 + IGTA3 vs. Nova Igatemi

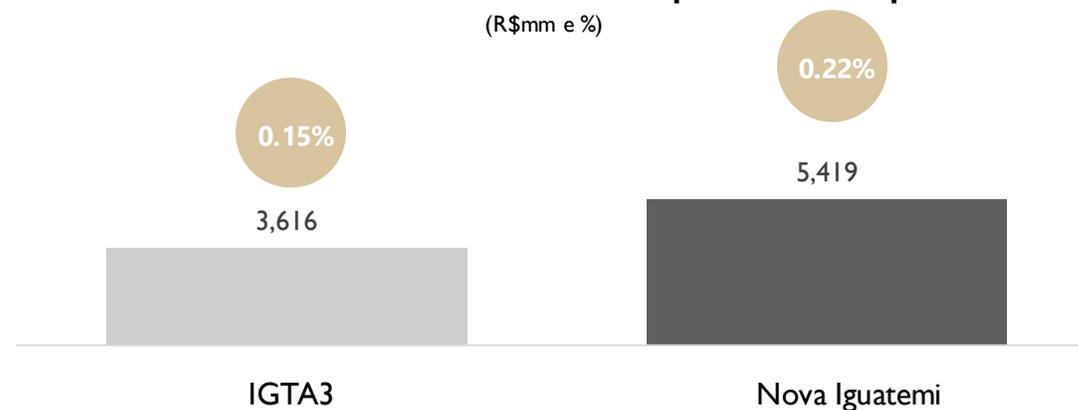
(R\$mm)



Aumento de liquidez potencial de ~40% após a transação

## Valor de Mercado do Free Float e peso no Ibovespa

(R\$mm e %)



Potencial aumento de peso no índice Ibovespa de 7 bps após a transação, considerando o aumento significativo no valor de mercado do free float

Fonte: Informações da Companhia e Factset em 25-ago-21

Notas: (1) Considera o caixa e dívida líquida das Companhias do 2T21; (2) Índice considera as 20 principais empresas globais controladas pelos donos

# Agenda

Sumário Executivo	3
Benefícios da Transação para todos os <i>Stakeholders</i>	8
<b>Transação Alinhada com as Melhores Normas de Governança Corporativa</b>	<b>11</b>
Desempenho das Ações da Iguatemi e Competidores	19

# A Transação Segue as Melhores Normas De Governança Corporativa

- 1 Principais decisões tomadas pelos acionistas minoritários e/ou pelo Comitê Independente da IGTA**
  - Membros do Comitê Independente ("CI") escolhidos exclusivamente pelos membros do Conselho Independente da IGTA
  - IC independentemente e com seus próprios assessores negociaram a relação de troca justa para a transação
  - Para ser aprovada, a transação deve ser votada a favor pela maioria dos **acionistas minoritários** com direito a voto presentes na AGE
- 2 Melhor padrão de governança corporativa da categoria para uma transação com partes relacionadas**
  - Primeira transação de partes relacionadas no Brasil a ter ambas: (i) abstenção de voto do Acionista Controlador na aprovação da transação; e (ii) um Comitê Independente negociando os termos da transação
- 3 Executivos experientes e independentes liderando a Transação**
- 4 Aumento dos direitos de governança corporativa, mesmo mudando de "Novo Mercado" para "Nível 1"**
  - Todos os requisitos do Novo Mercado como melhores práticas serão mantidos, exceto para a emissão de ações sem direito a voto
  - Criação de novos comitês de diretoria compostos por membros independentes
  - Poder de veto para os acionistas preferenciais garantindo sua influência sobre temas de negócios extraordinários de uma forma que exceda seu poder de voto inicial - atualmente o acionista controlador teria direitos de *drag along* em praticamente todas as suas decisões de voto sobre os acionistas minoritários

# Principais Decisões Tomadas pelos Acionistas Minoritários e/ou pelo Comitê Independente

#	Passo	Quem decide/aprova?	Resultado
1	Criação de um Comitê Independente ("CI") para negociar os termos da transação	Todos os acionistas	<b>76%</b> de participação na AGE <b>98%</b> de taxa de aprovação
2	Nomeação dos três nomes do CI <sup>(1)</sup>	Indicado <b>exclusivamente</b> pelos três Diretores Independentes do Conselho de Administração da IGTA	Renata Noronha Fernando Lunes Fabio Bicudo <i>(CVs detalhados no ppt)</i>
3	Retenção de um assessor financeiro para o CI	CI	Itau BBA
4	Retenção de um consultor jurídico para o CI	CI	Mattos Filho
5	Negociação com a JPSA da relação de troca aplicável em relação à fusão das bases acionárias da IGTA e da JPSA	CI	Aumento do prêmio aos acionistas minoritários da IGTA, de 10% para 16,4%
6	Submissão de recomendações de termos de acordo o Conselho de Administração da IGTA	CI	Feito
7	AGE para aprovar os termos da transação acordado pela JPSA e o IC	Acionistas Minoritários <sup>(2)</sup>	A ser votado em AGE

***Principais decisões da transação tomadas exclusivamente pelos acionistas minoritários ou pelo Comitê Independente, que foi selecionado pelos membros independentes do Conselho de Administração da IGTA***

# Primeira Transação com Partes Relacionadas no Brasil a Aumentar Direitos dos Acionistas Minoritários

**A primeira e única** transação realizada sob o Parecer de Orientação nº 35 da CVM com ambos (i) abstenção do voto do acionista controlador; e (ii) termos da transação negociados por um Comitê Independente

## Transações de Incorporação – Parecer de Orientação nº 35

(Principais transações nas quais foi aplicado o Parecer, desde sua publicação em setembro de 2008)

Transação	Data	Estrutura Pré-Transação	Abstenção do Controlador no Voto	Comitê Independente
IGTA / JPSA	Set-21	Controlada	✓	✓
Movida / CS Frotas	Jun-21	Controle em Comum	✓	X
LAME / B2W	Fev-21	Controlada	X	✓
Gol / Smiles	Dez-20	Controlada	✓	X
CZZ / Cosan / Rumo	Jul-20	Controlada	X	✓
Natura / Avon	Dez-19	Controlada	X	✓
MRV / Log	Dez-18	Controlada	X	✓
CCR / aeroporto NASP	Out-15	Controle em Comum	X	✓
Claro / Embratel / Net	Dez-14	Controle em Comum	X	✓
Oi (TNLP / TMAR)	Ago-11	Controlada	X	✓
Vivo / Telesp	Mar-11	Controlada	X	✓
Gerdau / Aços Villares	Dez-10	Controlada	✓	X
Tereos / Guarani	Jan-10	Controlada	X	✓
JBS / Bertin	Dez-09	Controlada	X	✓
Gafisa / Tenda	Nov-09	Controlada	X	✓
VCP / Aracruz	Jul-09	Controle em Comum	X	✓
Vivo / Telemig	Jun-09	Controlada	X	✓
Sadia / Perdigão	Mai-09	Controlada	X	✓

# Conselheiros Independentes da Iguatemi



3 +35

## Bernardo Parnes

Fundador e CEO  
Investment One Partners



1 +20

## Ana Karina Bortoni Dias

CEO  
Banco BMG



3 +20

## Pedro Santos Ripper

Fundador e CEO  
Bemobi



- Membro do Conselho de Administração do Hospital Albert Einstein e ex-Coordenador do Comitê de Riscos e Compliance do Santander Brasil
- Ex-CEO do Deutsche Bank na América Latina e ex-presidente da Merrill Lynch no Brasil
- Sr. Parnes também estruturou o Banco Bradesco BBI e geriu a JSI Investimentos, family office de Joseph Safra

- Presidente do Conselho de Administração da BMG Seguros e ex-presidente do Conselho de Administração do Banco BMG, até assumir como CEO
- Ex-sócia da McKinsey & Company, onde passou +18 anos atuando em práticas de governança corporativa e cobertura do segmento financeiro

- Membro do Conselho de Administração da Bemobi e Mobicare e ex-membro do Conselho de Administração da Positivo (7 anos), Globenet (5 anos) e BR Distribuidora Petrobras (2 anos)
- Dentre outros cargos, o Sr. Ripper atuou como VP de Estratégia e M&A na Oi Telecom e presidente da Cisco Systems no Brasil

## Medidas tomadas pelos conselheiros independentes

Voto favorável em conjunto a outros quatro membros não-independents para iniciar o processo

Indicação (de maneira independente, sem os demais membros do conselho) dos três membros do Comitê Independente

Anos no Conselho de Administração da Iguatemi

Anos de Experiência Profissional

# Comitê Independente e seus Assessores

## Membros do Comitê Independente

### Fábio Bicudo

Cofundador Grupo Gera



**+26**  
anos de  
experiência

#### Biografia Resumida

- Mais de 19 anos em Investment Banking na Bear Stearns, Goldman Sachs e Citibank
- Ex-CEO da Eneva que liderou o processo de reestruturação da companhia
- Sr. Bicudo fundou a Gera Energia Brasil, uma companhia focada em soluções de energia renovável para grande clientes corporativos

### Fernando Iunes

Cofundador EB Capital



#### Biografia Resumida

- Ex-Diretor Executivo do Itaú BBA e Head de Investment Banking. Sr. Iunes participou nas principais transações de ECM e M&A da América Latina
- Ex-ALI Fellow na Universidade de Harvard e possui Ph.D./M.Sc. da the University of London
- Membro do conselho da Gerdau, M. Dias Branco e Banco ABC Brasil

### Renata Soares, CFA

Fundadora e CEO Port Louis



**+24**  
anos de  
experiência

#### Biografia Resumida

- Mais de 10 anos em Investment Banking e Private Equity pelo Banco Garantia/Credit Suisse
- Ex-Diretora da Autonomy Investimentos
- Sra. Soares fundou a Port Louis, uma empresa que automatiza soluções tributárias, administrativas, legais e de administração de receita

## Assessor Financeiro e Legal<sup>(1)</sup>



Assessor Financeiro

**MATTOS FILHO** >

Mattos Filho, Veiga Filho,  
Marrey Jr e Quiroga Advogados

Assessor Legal

## Principais Tarefas do Comitê Independente

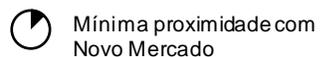
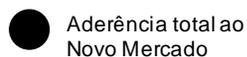
- Definição do assessor financeiro e assessor legal
- Negociação da Relação de Troca com a JPSA
- Recomendação da transação e seus termos para o Conselho de Administração da Iguatemi

(1) Ambos assessores selecionados de maneira independente pelo comitê

# Aderência às Práticas do Novo Mercado

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

Legenda:



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

# A Transação Melhora a Governança para Acionistas Minoritários da IGTA3

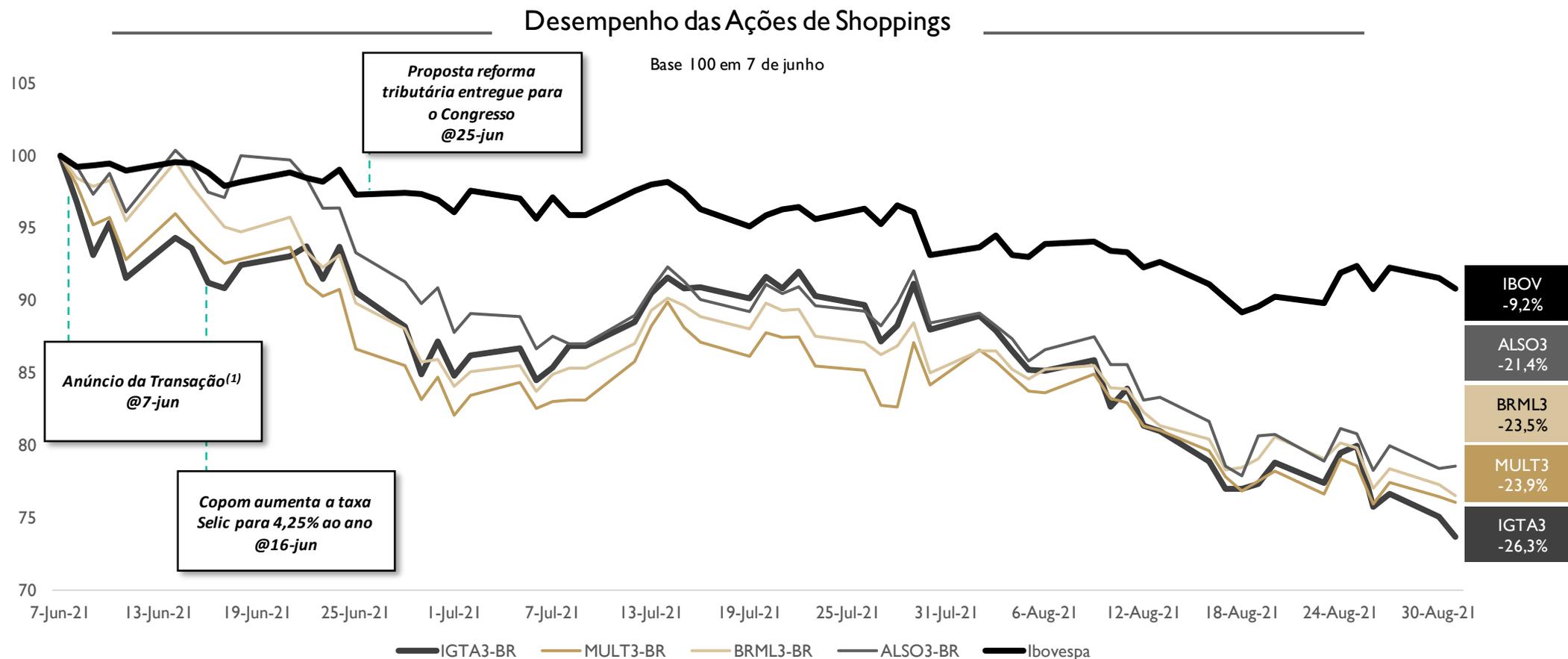
	Acionista Minoritário da Iguatemi (IGTA3)	Acionista Minoritário da Nova Iguatemi
<b>Direito de Veto para Acionistas Minoritários<sup>(1)</sup></b>		
• Transações propostas pela Administração que envolvam transformação em outro tipo de empresa, incorporação, incorporação de ações, fusão ou cisão	✘	✓
• Aprovação de contratos com o acionista controlador assim como outras partes relacionadas, na forma a ser prevista no estatuto	✘	✓
• Avaliação de bens a serem aportados em aumentos de capital	✘	✓
• Escolha de instituição ou empresa especializada para determinação do valor econômico das ações da Nova Iguatemi nos casos previstos no estatuto ou conforme determinado pelo CVM	✘	✓
• Alteração ou revogação de disposições estatutárias que possam alterar ou reduzir qualquer direito das ações preferenciais, exceto se tal mudança for destinada para aderir à regulação do Novo Mercado	✘	✓
<b>Comitês estatutários</b>	Comitê de Auditoria	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comitê de Finanças e Alocação de Capital</li> <li>• Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas</li> <li>• Comitê de Pessoas, Cultura e Organização</li> <li>• Comitê de Riscos e Compliance</li> </ul>

***A transação garante direitos de governança para os acionistas da IGTA3 previstos pelo Regulamento do Novo Mercado, aliados a direitos de veto dos minoritários PN da Nova Iguatemi***

# Agenda

Sumário Executivo	3
Benefícios da Transação para todos os <i>Stakeholders</i>	8
Transação Alinhada com as Melhores Normas de Governança Corporativa	11
<b>Desempenho das Ações da Iguatemi e Competidores</b>	<b>19</b>

# Desempenho da Ação da Iguatemi e Competidores



**Companhias listadas de shoppings foram negativamente impactadas por eventos macroeconômicos (aumento da taxa Selic, reforma tributária, extensão do cenário da Covid-19 e risco político)**