

# **Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas**

**Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**

31 de dezembro de 2020  
com Relatório do Auditor Independente

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

### Retomada das Operações

O ano de 2020 foi muito desafiador para a Iguatemi e para a economia como um todo, um ano em que tivemos que nos adequar rapidamente para fazer frente aos desafios a uma pandemia sem precedentes. Os impactos negativos da Covid-19 afetaram nosso negócio praticamente ao longo de todo o ano, porém eles vem gradativamente perdendo força desde maio, período em que boa parte dos nossos shoppings estavam fechados. Essa tendência de melhora ao longo do ano com flexibilizações nas restrições de funcionamento pelas autoridades, levando a **capacidade de utilização média no ano**- o número de horas operando durante a pandemia dividido pelo número de horas de operação em regime normalizado – a **61% no ano de 2020**.

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

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

Seguindo a mesma tendência, as vendas continuaram a se recuperar fortemente no fim do ano, apesar disso no ano as vendas totais **caíram 38,8%** versus os mesmos períodos de 2019, ano de recordes de vendas nos meses da Black Friday e Natal, **totalizando R\$ 8,7 bilhões no ano de 2020**. As **vendas mesmas lojas (SSS)** tiveram uma queda menor que as vendas totais, **regredindo 28,1% em relação ao 2019**.

### Projetos de Uso Misto

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

### **Multifamily Galleria Shopping**

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

O empreendimento de 8 mil m<sup>2</sup> de área privativa será integrado ao shopping, terá 18 andares e 226 unidades de 31m<sup>2</sup> a 46m<sup>2</sup>, todos mobiliados, com internet e direito a serviços compartilhados como: carsharing, bikesharing, lavanderia compartilhada, housekeeping e locker. A operação será feita pela Luggo, empresa do grupo MRV e as obras estão previstas para iniciarem em maio de 2022 com inauguração estimada para janeiro de 2025.

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

### **Torre Comercial Iguatemi Esplanada**

No complexo Iguatemi Esplanada o projeto desenvolvido será de modelo comercial misto de alto padrão com 238 unidades de 30m<sup>2</sup> até 980m<sup>2</sup>, variando entre lajes corporativas, salas comerciais, pequenas clínicas e lojas no térreo, somados serão 15,5 mil m<sup>2</sup> de área privativa. Localizado na parte de trás do terreno, a torre comercial terá como diferenciais uma passarela de acesso ao shopping e um andar térreo amplo e arborizado. É previsto um período de obras de 36 meses e sua conclusão estimada para Fev/2025.

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

### **Iguatemi Digital**

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

Essa nova unidade terá como responsabilidade o planejamento e execução das várias iniciativas digitais da Iguatemi, tendo como principal foco a integração do varejo físico e online com o **Iguatemi 365** e o **Iguatemi One**. A ideia é trazer novas soluções para o cliente Iguatemi, alavancar a estrutura e vendas dos lojistas, gerando novas fontes de receita e entrando, pontualmente, em negócios digitais.

### **Iguatemi 365**

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

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

### **Iguatemi One**

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

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

### **Iniciativas Institucionais**

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

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

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

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

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

### **Colaboradores**

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

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

- Reforçamos nosso compromisso com a diversidade, participando do projeto da ACNUR – Empoderando Refugiadas, que teve como desafio nesta edição promover a empregabilidade de mulheres com deficiência ou cuidadoras de pessoas com deficiência. Em 2021, nove mulheres formadas pelo programa serão contratadas pela Iguatemi para atuar no shopping center Iguatemi São Paulo e no Iguatemi JK.
- Lançamos um programa de desenvolvimento para nossas colaboradoras que retornam de licença maternidade – “Projeto Equilíbrio”. O programa consiste em apoiá-las para que conciliem de forma equilibrada suas carreiras e a maternidade.
- Seguimos com a parceria com o laboratório Fleury e ampliamos o programa de testagens com o laboratório Mendelics. Além disso, como medida preventiva intensificamos as testagens para os colaboradores no final de ano, sendo todos os testes gratuitos para os nossos colaboradores e terceiros.
- Buscamos reconhecer o papel da nossa liderança nos ótimos resultados de clima organizacional obtidos na última pesquisa GPTW. Realizamos pelo segundo ano, desta vez em evento online, uma celebração reconhecendo os quinze líderes que mais inspiraram os seus colaboradores.

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

### **Segurança do cliente**

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

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

## RESULTADO DE 2020

Os resultados operacionais e financeiros da Companhia para 2020, conforme mencionado acima, foram afetados pela pandemia do Covid-19. As **vendas totais em nosso portfólio apresentaram uma queda de 38,8% no ano para R\$ 8,7 bilhões**. As **vendas mesmas áreas (SAS) caíram 36,2%** e o desempenho das **vendas mesmas lojas (SSS) foi de -28,1%** no ano. Os **aluguéis mesmas áreas (SAR) caíram 28,5%** e os **aluguéis mesmas lojas (SSR) caíram em 24,5%**. Vale lembrar que os indicadores de aluguel são líquidos de descontos e provisões sobre aluguéis e, portanto, refletem, a decisão tomada pela Companhia de conceder descontos caso a caso ao longo do ano.

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

A Companhia atingiu R\$ 762,9 milhões de receita bruta no ano (-11,4% versus 2019), impactada principalmente pela queda na Receita de Estacionamento e nas Locações Temporária. Em decorrência da pandemia, demos descontos ao longo do ano de acordo com o perfil do empreendimento e a área de atuação de cada lojista e, em conformidade com o direcionamento do CPC 06 (R2) – Comitê de Pronunciamentos Contábeis, mantivemos a linearização de tais descontos concedidos pelo prazo médio dos nossos contratos com os varejistas. Como resultado, apresentamos uma **queda na Receita Líquida de 10,4% para R\$ 675,6 milhões** no ano.

Continuamos implementando medidas de contenção de despesas para fazer frente ao cenário atual, levando a uma queda 21,5% nas despesas da companhia, por outro lado os custos subiram 3,7% no ano em comparação com 2019 em virtude do aumento do custos com áreas vagas e expansão dos negócios de varejo e Iguatemi 365. **Para o ano, o EBITDA ficou em R\$ 508 milhões** (20,1% abaixo de 2019), **com margem EBITDA de 75,2%**.

A **Dívida Total da Companhia encerrou o ano em R\$ 3,4 bilhões**, 45,9% acima de 2019. A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R\$ 1,7 bilhões, aumento de 63,7% em comparação ao ano anterior, levando a uma **Dívida Líquida de R\$ 1,7 bilhões** e um múltiplo **Dívida Líquida/EBITDA de 3,32x**, um aumento de 1,28 versus o 4T19.

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

**Carlos Jereissati**  
**CEO da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**

## 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). Estes indicadores foram elaboradas de forma a refletir a participação da Companhia em todos os Shoppings Centers e Torres de seu portfólio, porém não considera a participação indireta de 6,58% no Shopping Iguatemi Porto Alegre e Torre anexa (Iguatemi Business) consolidada na investida Maiojama Participações a partir de 1º de Janeiro de 2020.

Indicadores Financeiros - Contábil	12M20	12M19	Var. %
Receita Bruta (R\$ mil)	762.904	861.528	-11,4%
Receita Líquida (R\$ mil)	675.576	754.270	-10,4%
EBITDA (R\$ mil)	508.034	635.795	-20,1%
Margem EBITDA	75,2%	84,3%	-9,1 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	202.324	314.301	-35,6%
Margem Líquida	29,9%	41,7%	-11,8 p.p.

Indicadores Operacionais	12M20	12M19	Var. %
ABL Total (m²)	710.895	709.989	0,1%
ABL Própria (m²)	470.928	452.934	4,0%
ABL Própria Média (m²)	469.521	457.135	2,7%
ABL Total Shopping (m²)	671.909	671.118	0,1%
ABL Própria Shopping (m²)	437.844	420.641	4,1%
Total Shoppings <sup>(1)</sup>	16	16	0,0%
Vendas Totais (R\$ mil) <sup>(2)</sup>	8.697.166	14.217.600	-38,8%
Vendas mesmas lojas (SSS)	-28,1%	4,8%	-32,9 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	-36,2%	6,1%	-42,3 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	-24,5%	7,3%	-31,9 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	-28,5%	5,7%	-34,2 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	13,5%	11,7%	1,9 p.p.
Taxa de Ocupação	93,1%	93,0%	0,0 p.p.
Inadimplência líquida	5,8%	0,8%	5,1 p.p.

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

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

## PORTFÓLIO IGUATEMI

Portfólio	Cidade	ABC Total (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	ABL Total (m <sup>2</sup> )	Participação Iguatemi	ABL Iguatemi (m <sup>2</sup> )
Iguatemi São Paulo	São Paulo	49.260	49.260	58,58%	28.856
JK Iguatemi	São Paulo	34.357	34.357	64,00%	21.988
Pátio Higienópolis	São Paulo	33.459	33.459	11,54%	3.861
Market Place	São Paulo	26.882	26.882	100,00%	26.882
Iguatemi Alphaville	Barueri	31.147	31.147	78,00%	24.295
Iguatemi Campinas	Campinas	76.894	72.725	70,00%	50.908
Galleria	Campinas	33.141	33.141	100,00%	33.141
Iguatemi Esplanada <sup>(2)</sup>	Sorocaba	64.809	64.809	60,93%	39.488
Iguatemi Esplanada - área proprietária <sup>(3)</sup>	Sorocaba	6.556	3.678	100,00%	3.678
Iguatemi São Carlos	São Carlos	22.334	22.334	50,00%	11.167
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	43.430	43.430	88,00%	38.218
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.550	43.550	88,00%	38.324
<b>Subtotal Sudeste</b>		<b>465.819</b>	<b>458.772</b>	<b>69,93%</b>	<b>320.806</b>
Iguatemi Porto Alegre <sup>(4)</sup>	Porto Alegre	67.740	64.292	42,58%	27.376
Praia de Belas	Porto Alegre	47.632	44.683	57,55%	25.715
<b>Subtotal Sul</b>		<b>115.373</b>	<b>108.976</b>	<b>48,72%</b>	<b>53.091</b>
Iguatemi Brasília	Brasília	34.447	34.447	64,00%	22.046
<b>Subtotal DF</b>		<b>34.447</b>	<b>34.447</b>	<b>64,00%</b>	<b>22.046</b>
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 <sup>(5)</sup>	Campinas	29.822	29.822	77,00%	22.963
<b>Subtotal Outlet e Power Center</b>		<b>69.715</b>	<b>69.715</b>	<b>60,10%</b>	<b>41.898</b>
<b>Subtotal Shoppings</b>		<b>685.353</b>	<b>671.909</b>	<b>65,16%</b>	<b>437.841</b>
Market Place Torre I	São Paulo	15.315	15.315	100,00%	15.315
Market Place Torre II	São Paulo	13.394	13.394	100,00%	13.394
Torre Iguatemi Porto Alegre <sup>(4)</sup>	Porto Alegre	10.276	10.276	42,58%	4.376
<b>Subtotal Torres</b>		<b>38.985</b>	<b>38.985</b>	<b>84,86%</b>	<b>33.085</b>
<b>Total</b>		<b>724.339</b>	<b>710.895</b>	<b>66,24%</b>	<b>470.926</b>

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

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

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

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

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

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

(1)

Portfólio	12M20	12M19	Var. %
Iguatemi São Paulo	226.855	218.075	4,0%
JK Iguatemi	88.331	92.476	-4,5%
Pátio Higienópolis	104.676	107.771	-2,9%
Market Place	26.931	30.683	-12,2%
Torres Market Place	27.348	19.996	36,8%
Iguatemi Alphaville	34.131	34.808	-1,9%
Iguatemi Campinas	110.571	121.479	-9,0%
Galleria	22.976	22.289	3,1%
Iguatemi Esplanada (2)	66.635	70.706	-5,8%
Iguatemi São Carlos	12.533	13.437	-6,7%
Iguatemi Ribeirão Preto	25.646	27.603	-7,1%
Iguatemi Rio Preto	30.914	35.315	-12,5%
Iguatemi Porto Alegre	120.999	129.031	-6,2%
Torre Iguatemi Porto Alegre	9.352	7.748	20,7%
Praia de Belas	50.172	55.450	-9,5%
Iguatemi Florianópolis (3)	-	19.058	-
Iguatemi Caxias (4)	-	13.630	-
Iguatemi Brasília	42.350	42.993	-1,5%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	12.029	12.778	-5,9%
I Fashion Outlet Santa Catarina	4.584	5.156	-11,1%
Power Center Iguatemi Campinas	3.018	3.195	-5,6%
<b>Total</b>	<b>1.020.051</b>	<b>1.083.677</b>	<b>-5,9%</b>
<b>Total "mesmos-shoppings" (5)</b>	<b>1.020.051</b>	<b>1.050.990</b>	<b>-2,9%</b>

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

Portfólio	12M20	12M19	Var. %
Iguatemi São Paulo	16.792	30.943	-45,7%
JK Iguatemi	10.435	23.843	-56,2%
Pátio Higienópolis	6.948	16.504	-57,9%
Market Place	7.118	20.476	-65,2%
Iguatemi Alphaville	8.467	16.446	-48,5%
Iguatemi Campinas	16.140	34.060	-52,6%
Galleria	5.333	10.248	-48,0%
Iguatemi Esplanada (2)	13.673	22.265	-38,6%
Iguatemi São Carlos	1.964	3.728	-47,3%
Iguatemi Porto Alegre	15.216	29.255	-48,0%
Praia de Belas	7.542	19.539	-61,4%
Iguatemi Florianópolis (3)	-	4.124	-
Iguatemi Caxias (4)	-	3.226	-
Iguatemi Brasília	5.977	11.230	-46,8%
Power Center Iguatemi Campinas	956	1.225	-22,0%
<b>Total</b>	<b>116.561</b>	<b>247.110</b>	<b>-52,8%</b>
<b>Total "mesmos-shoppings" (5)</b>	<b>116.561</b>	<b>239.761</b>	<b>-51,4%</b>

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

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

(3) Participação vendida em junho/2019.

(4) Participação vendida em outubro/2019.

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

## VENDAS E ALUGUÉIS

As **Vendas Totais atingiram R\$ 8,7 bilhões** no ano, 38,8% abaixo de 2019. Importante ressaltar que mesmo com o horário de funcionamento dos ativos perto da normalidade, **ainda existem operações com restrições de 30% a 60%** em suas capacidades de funcionamento, como os segmentos de alimentação, entretenimento e serviços.

Conforme pode-se ver abaixo, **os segmentos que operaram normalmente tiveram desempenho de vendas ainda melhor**, como Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias com **queda de 22,3% versus 2019** e, Serviços, Entretenimento e Outros com **queda de 22,8% vesus o ano anterior**, vale ressaltar que nessa categoria entram as operações de supermercado. A retomada do indicador desses dois segmentos ocorreu, em grande parte, do bom desempenho de vendas das operações de luxo. O poder de compra inelástico desses consumidores atraído às restrições de viagem e fatores macroeconômicos refletiram fortemente em vendas para esses lojistas. O segmento que apresentou o pior desempenho foi o de Alimentação, devido às restrições físicas para ocupação de seus espaços, durante todo o processo de reabertura e que permanecem até hoje.

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

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

As vendas mesmas áreas (SAS) declinaram 36,2% no ano, enquanto as vendas mesmas lojas (SSS) tiveram uma queda menor, regredindo -28,1% em relação ao ano anterior. Os aluguéis mesmas áreas (SAR) caíram 28,5% e os aluguéis mesmas lojas (SSR) caíram em 24,5%.

A Receita de Aluguel dos Ativos a 100% atingiu R\$ 1,0 bilhão no ano de 2020 (-5,9% comparado a 2019), ao excluirmos os shoppings cujas participações foram vendidas em 2019, apresentamos uma queda da Receita de Aluguel a 100% de 2,9% no ano. Já a Receita de Estacionamento a 100% totalizou R\$ 116,6 milhões no ano (- 52,8% versus 2019). Ao excluirmos os shoppings dos quais desinvestimos em 2019 tivemos uma queda na Receita de Estacionamento a 100% de 51,4% no ano.

## TAXA E CUSTO DE OCUPAÇÃO

A ocupação média do portfólio no ano foi de 93,1%, 0,1 pontos percentuais abaixo de 2019. No ano, o custo de ocupação médio foi de 13,5%.

## INADIMPLÊNCIA

É importante ressaltar que esse indicador vem reduzindo com a retomada das operações. Para o ano a inadimplência média ficou 5,1 pontos percentuais acima do observado no 2019, em 5,8%.

## DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada - Contábil (R\$ mil)	12M20	12M19	Var. %
<b>Receita Bruta</b>	<b>762.904</b>	<b>861.528</b>	<b>-11,4%</b>
Impostos e descontos	-87.328	-107.258	18,6%
<b>Receita Líquida</b>	<b>675.576</b>	<b>754.270</b>	<b>-10,4%</b>
Custos e Despesas	-210.162	-220.173	-4,5%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	39.306	100.509	-60,9%
Resultado de Equivalência Patrimonial	3.314	1.189	178,7%
<b>EBITDA</b>	<b>508.034</b>	<b>635.795</b>	<b>-20,1%</b>
<i>Margem EBITDA</i>	<i>75,2%</i>	<i>84,3%</i>	<i>-9,1 p.p.</i>
Depreciação e Amortização	-149.000	-128.022	16,4%
<b>EBIT</b>	<b>359.034</b>	<b>507.773</b>	<b>-29,3%</b>
<i>Margem EBIT</i>	<i>53,1%</i>	<i>67,3%</i>	<i>-14,2 p.p.</i>
Receitas (Despesas) Financeiras	-87.447	-107.331	-18,5%
IR e CSLL	-69.623	-86.141	-19,6%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>202.324</b>	<b>314.301</b>	<b>-35,6%</b>
<i>Margem Líquida</i>	<i>29,9%</i>	<i>41,7%</i>	<i>-11,8 p.p.</i>

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

### RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da Iguatemi em 2020 foi de R\$ 762,9 milhões, queda de 11,4% em relação ao mesmo período de 2019. Importante pontuar que, conforme mostra a tabela acima de desempenho operacional, os empreendimentos que tem a recuperação mais lenta são as regiões com perfil mais corporativo, no entorno dos shoppings Market Place e Praia de Belas contam com fluxo 75% abaixo nas torres comerciais ao seu redor, refletindo diretamente nas receitas de estacionamento dos empreendimentos.

Receita Bruta - Contábil (R\$ mil)	12M20	12M19	Var. %
Aluguel	593.660	598.503	0,8%
Taxa de Administração	39.259	52.721	-25,5%
Estacionamento	75.750	156.222	-51,5%
Outros	54.235	54.082	0,3%
<b>Total</b>	<b>762.904</b>	<b>861.528</b>	<b>-11,4%</b>

A Receita de Aluguel, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (Overage) e Locações Temporárias, teve aumento de 0,8% em relação a 2019.

Receita de Aluguel - Contábil (R\$ mil)	12M20	12M19	Var. %
Aluguel Mínimo	532.967	502.614	6,0%
Aluguel Percentual	28.991	39.379	-26,4%
Locações Temporárias	31.702	56.510	-43,9%
<b>Total</b>	<b>593.660</b>	<b>598.503</b>	<b>0,8%</b>

Esta aumento da Receita de Aluguel é explicado principalmente por:

- Aluguel Mínimo: aumento de 6% principalmente em função dos reajustes automáticos dos contratos de aluguel pela inflação.
- Aluguel Percentual (*Overage*): queda de 26,4% em função do período em que o shopping esteve fechado ou operando com restrições severas de fluxo.
- Locações Temporárias: queda de 43,9% em decorrência dos descontos concedidos em locações temporárias e quiosques devido a pandemia, somado a uma redução nas contratações de mídia e merchandising nos empreendimentos no período.

A Taxa de Administração apresentou queda de 25,5% em relação a 2019, em linha com reduções de custos nos condomínios e efeito do Covid-19 no resultado dos empreendimentos.

A Receita de Estacionamento atingiu R\$ 75,8 milhões (-51,5% comparado a 2019), devido à queda do fluxo e menor permanência dos consumidores, como consequência da pandemia do Covid-19.

A linha de Outros apresentou um crescimento de 0,3% no ano, principalmente devido ao aumento nas receitas atreladas à i-Retail - onde atuamos como operadores de marcas internacionais selecionadas – e ao Iguatemi 365.

### DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

As Deduções, Impostos e Contribuições somaram R\$ 87,3 milhões, 18,6% abaixo de 2019.

### RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida no ano foi de R\$ 675,6 milhões, queda de 10,4% em relação ao ano anterior.

### CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas - Contábil (R\$ mil)	12M20	12M19	Var. %
<b>Custos de Aluguéis e Serviços</b>	<b>-153.565</b>	<b>-148.087</b>	<b>3,7%</b>
Pessoal	-25.562	-26.636	-4,0%
Serviços de terceiros	-7.813	-11.262	-30,6%
Fundo de promoção	-1.488	-2.086	-28,7%
Estacionamento	-31.659	-33.640	-5,9%
Outros	-87.043	-74.463	16,9%
<b>Despesas</b>	<b>-56.597</b>	<b>-72.086</b>	<b>-21,5%</b>
Pessoal	-23.987	-42.703	-43,8%
Remuneração baseado em ações	-8.092	-6.481	24,9%
Serviços de terceiros	-15.221	-12.971	17,3%
Outros	-9.297	-9.931	-6,4%
<b>Subtotal</b>	<b>-210.162</b>	<b>-220.173</b>	<b>-4,5%</b>
Depreciação e Amortização	-149.000	-128.022	16,4%
<b>Total</b>	<b>-359.162</b>	<b>-348.195</b>	<b>3,1%</b>

A linha de Custos de Aluguéis e Serviços foi de R\$ 153,6 milhões no ano (excluindo depreciação e amortização), um aumento de 3,7% em comparação com 2019, esse aumento vem por conta do parte em decorrência do aumento de lojas operadas pela I-Retail, expansão das operações do Iguatemi 365 (que em 2019 ainda estava no início das suas operações) e pelo aumento nas despesas relacionadas à área vaga dos empreendimentos.

As Despesas ficaram 21,5% abaixo de 2019, reflexo principalmente da redução de pessoal que tivemos em Julho de 2020 e da reversão de provisionamento para o PLR (Participação nos Lucros e Resultados) de 2020 (que seria pago em 2021). Apesar disso, a companhia decidiu manter o Plano de Incentivo de Longo Prazo dos executivos com o pagamento em forma de ações.

### OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Em 2020, a Companhia apresentou um resultado de R\$ 18,9 milhões referente aos CVCs no Galleria Shopping e Iguatemi Esplanada. Além disso, as outras receitas somaram R\$ 20,4 milhões, muito em função do crescimento das receitas de revenda de ponto, créditos de INSS e multas. Ainda assim, no total de Outras Receitas e Despesas Operacionais o valor de R\$ 39,3 milhões é 60,9% abaixo do mesmo período do ano passado principalmente por conta do ganho de capital de R\$ 60,7 milhões referente a venda de participação do Iguatemi Florianópolis e Iguatemi Caixias contabilizada no ano de 2019.

Outras Rec. (Desp.) Op. - Contábil (R\$ mil)	12M20	12M19	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	18.925	20.116	-5,9%
Outros	20.381	80.393	-74,6%
<b>Outras Receitas (Desp.) Op.</b>	<b>39.306</b>	<b>100.509</b>	<b>-60,9%</b>

### DEPRECIACÃO E AMORTIZACÃO

A linha Depreciação e Amortização apresentou um aumento de 16,4% no trimestre comparado ao mesmo período de 2019, para R\$ 149 milhões, devido principalmente às aquisições das participações adicionais do Praia de Belas e Esplanada Shopping, bem como às adaptações de espaços para receber novas operações, resultado do processo de atualização do mix da Companhia.

### RESULTADO FINANCEIRO

O Resultado Financeiro Líquido da Iguatemi no ano foi de R\$ 92,6 milhões negativos, 13,8% abaixo do valor apresentado em 2019. Na linha de receitas, tivemos um aumento de 13,4% em relação ao mesmo período do ano anterior por conta de aplicações estrangeiras atreladas ao dólar. Já nas despesas financeiras, tivemos um aumento por conta das captações realizadas em 2020, levando a uma queda de 4,2% do ano de 2019.

Resultado Financeiro Líquido - Contábil (R\$ mil)	12M20	12M19	Var. %
Receitas Financeiras	66.089	58.290	13,4%
Despesas Financeiras	-153.536	-165.621	-7,3%
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>-87.447</b>	<b>-107.331</b>	<b>-18,5%</b>

## IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

Em 2020, o resultado do Imposto de Renda e Contribuição Social totalizou R\$ 70,2 milhões, 18,1% abaixo de 2019, resultado da receita operacional menor e dos descontos concedidos aos lojistas durante a pandemia do Covid-19.

## LUCRO LÍQUIDO E FFO

O Lucro Líquido no trimestre foi de R\$ 202,3 milhões, 35,6% abaixo do apresentado em 2019, com Margem Líquida de 29,6%. O FFO atingiu R\$ 351,3 milhões, 20,6% abaixo do mesmo período do ano anterior, com Margem FFO de 51,3%.

## EBITDA

O EBITDA contábil do ano atingiu R\$ 508 milhões, 20,1% abaixo de 2019. A Margem EBITDA foi 75,2% para 2020.

Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) Contábil (R\$ mil)	12M20	12M19	Var. %
<b>Lucro Líquido</b>	<b>202.324</b>	<b>314.301</b>	<b>-35,6%</b>
(+) IR / CS	69.263	86.141	-19,6%
(+) Despesas Financeiras	153.536	165.621	-7,3%
(-) Receitas Financeiras	-66.089	-58.290	13,4%
<b>EBIT (LAJIR)</b>	<b>359.034</b>	<b>507.773</b>	<b>-29,3%</b>
(+) Depreciação e Amortização	149.000	128.022	16,4%
<b>EBITDA</b>	<b>508.034</b>	<b>635.795</b>	<b>-20,1%</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>675.576</b>	<b>754.270</b>	<b>-10,4%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>75,2%</b>	<b>84,3%</b>	<b>-9,1 p.p.</b>

## ENDIVIDAMENTO

A Iguatemi encerrou o ano com uma Dívida Total de R\$ 3.379,5 milhões, com prazo médio em 3,7 anos e custo médio de 174,2% do CDI, índice ao qual 84,0% da nossa dívida está indexada. A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R\$ 1,67 bilhão, aumentando em 63,7% em comparação a 2019, levando a uma Dívida Líquida de R\$ 1.705,3 milhões e um múltiplo Dívida Líquida/EBITDA de 3,32x, um aumento de 1,28 versus 2019.

Em outubro finalizamos a emissão de R\$ 500 milhões em debentures com objetivo de fazer frente aos vencimentos de dívidas em 2021 e reforçar o capital de giro da Companhia. Com essa nova captação estendemos o prazo médio da nossa dívida passou para 3,7 anos. Atualmente a nossa disponibilidade de caixa está em R\$ 1,67 bilhões, valor 63,7% maior que o ano anterior e que nos permite cumprir com tranquilidade todas as amortizações de 2021 e 2022.

Dados Consolidados (R\$ mil)	31/12/2020	31/12/2019	Var. %
<b>Dívida Total<sup>(1)</sup></b>	<b>3.379.504</b>	<b>2.315.664</b>	<b>45,9%</b>
Disponibilidades	1.674.197	1.022.560	63,7%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.705.307</b>	<b>1.293.104</b>	<b>31,9%</b>
EBITDA (LTM) <sup>(1)</sup>	514.153	635.795	-19,1%
<b>Dívida Líquida/EBITDA</b>	<b>3,32x</b>	<b>2,03x</b>	<b>1,28</b>
<b>Custo da Dívida (% CDI)</b>	<b>174,2%</b>	<b>110,9%</b>	<b>63,2 p.p.</b>

<b>Prazo da Dívida (anos)</b>	<b>3,7</b>	<b>3,9</b>	<b>-0,3</b>
-------------------------------	------------	------------	-------------

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

Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	31/12/2020	%	31/12/2019	%
TR	460.815	13,6%	224.710	9,7%
CDI	2.840.090	84,0%	2.015.436	87,0%
Outros	78.598	2,3%	75.519	3,3%
Curto Prazo	661.969	19,6%	114.904	5,0%
Longo Prazo	2.717.535	80,4%	2.200.760	95,0%

## MERCADO DE CAPITAIS

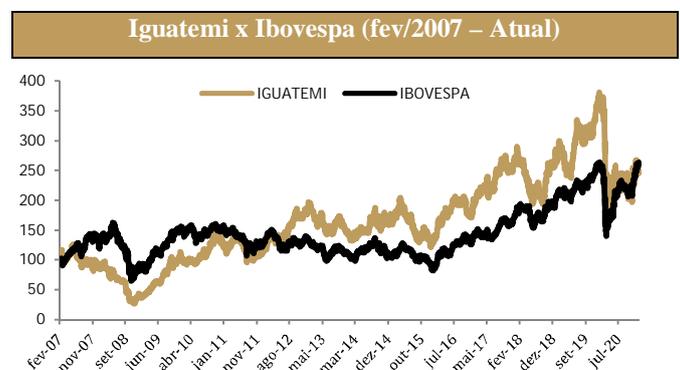
A Iguatemi está listada no Novo Mercado da B3, com o *ticker* IGTA3, e é uma das empresas dos índices Ibovespa e IBX-100. Nossos principais acionistas e o *free float* da Companhia, com base em 31/12/2020, estão descritos no quadro a seguir:

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

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

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

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



## RECURSOS HUMANOS

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

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

**Plano de Incentivo de Longo Prazo – Ações Restritas:** Outorga de ações ordinárias de emissão da Companhia aos Colaboradores elegíveis selecionados pelo Comitê de Remuneração e aprovados pelo Conselho de Administração, com vistas a, principalmente: (a) estimular a melhoria da gestão da Companhia e de suas Controladas, conferindo aos Participantes a possibilidade de serem acionistas da Companhia, estimulando-os na otimização de todos os aspectos que possam valorizar a Companhia no longo prazo, dando-lhes, ainda, uma visão empreendedora e corporativa; (b) estimular a atração e retenção dos administradores, colaboradores e prestadores de serviços; (c) suportar o alinhamento de interesses entre executivos e acionistas da Companhia, maximizando o nível de comprometimento dos administradores e empregados com a geração de resultados sustentáveis para a Companhia; e (d) ampliar a atratividade da Companhia e de suas Controladas.

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

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

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

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

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

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

## **PROGRAMAS SOCIOAMBIENTAIS**

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

### **Ações para redução do consumo de energia**

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

### **Ações para economia de água e para aumento da autossuficiência**

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

### **Outras iniciativas**

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

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

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

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

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

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

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

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

# Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

## Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2020

### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas....	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	
Balancos patrimoniais .....	9
Demonstrações do resultado .....	11
Demonstrações do resultado abrangente.....	12
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	13
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto .....	14
Demonstrações do valor adicionado .....	16
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas .....	17

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Aos  
Acionistas, Conselheiros e Administradores da  
**Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

### Valor recuperável das propriedades para investimento e ágio por rentabilidade futura

Em 31 de dezembro de 2020, os saldos de propriedades para investimentos mensuradas pelo método de custo (nota explicativa 8) e de ágio por rentabilidade futura (notas explicativas 7 e 10), totalizavam R\$1.287.747 mil e R\$88.169 mil, respectivamente, na Controladora, e R\$4.331.401 mil e R\$88.169 mil, respectivamente, no Consolidado, e representam 21% do total do ativo da Controladora e 63% do total do ativo Consolidado, naquela data. A Companhia e suas controladas suportam a realização desses ativos por meio de estimativas de suas rentabilidades futuras e geração de caixa, preparadas pela administração, com base em seu julgamento e amparada no plano de negócios e orçamento, aprovados pelos órgãos de governança corporativa. Tais estimativas são preparadas e revisadas internamente de acordo com a estrutura de governança da Companhia uma vez que envolvem elevado grau de julgamento. Anualmente, a Companhia avalia as premissas e estimativas de rentabilidade futura e geração de caixa por Unidades Geradoras de Caixa (UGC) às quais as propriedades e os respectivos ágios estão alocados, bem como as taxas de crescimento, taxas de desconto, projeções dos fluxos de caixa, dentre outros indicadores, uma vez que podem ocorrer mudanças nos mercados de atuação, quer sejam econômicas ou regulatórias. Em função das mudanças que podem ocorrer nessas estimativas e que podem impactar de forma relevante o valor de recuperação destes ativos e, conseqüentemente, as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pela administração e na avaliação das premissas que suportaram as projeções que determinaram o plano de negócios, orçamento, estudos técnicos e análises do valor recuperável das propriedades para investimento e do ágio por rentabilidade futura da Companhia; (b) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, risco país e projeções de fluxo de caixa, dentre outros, conforme fornecidos pela Administração da Companhia e comparando com informações externas de mercado, bem como com as próprias premissas aprovadas pela administração na elaboração de seu plano de negócios e com outras estimativas efetuadas pela Companhia; (c) a avaliação dos efeitos da atual pandemia da COVID-19 nas premissas utilizadas; (d) a verificação da exatidão dos cálculos aritméticos das projeções; (e) a comparação da assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia no exercício; (f) a análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; (g) a análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor recuperável, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado; (h) a comparação do valor recuperável adotado pela administração, com base no fluxo de caixa descontado, com o valor contábil das propriedades para investimento e do ágio por rentabilidade futura, bem como a comparação do valor de mercado da Companhia, com base no valor de suas ações negociadas no mercado com o valor de seu patrimônio líquido; e (i) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor recuperável das propriedades para investimento e do ágio por rentabilidade futura, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas desse valor recuperável adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

#### Reconhecimento de receita de aluguel e cessão de direitos

Conforme mencionado nas notas explicativas 2.5 e 18, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguéis mínimos e de cessão de direitos a lojistas negociadas após a data da inauguração do empreendimento, no momento que ocorrem, sendo apresentadas nas receitas operacionais e outras receitas operacionais na demonstração do resultado, respectivamente. A cessão de direitos a lojistas antes da entrega da inauguração do empreendimento é reconhecida pelo método linear respeitando o período do arrendamento e incluída nas receitas operacionais. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que o Grupo não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo.

Para as receitas de aluguéis, os contratos de locação de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado através de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. Os aluguéis mínimos são ajustados por aumentos fixos regulares ao longo do prazo dos contratos, aluguel em dobro no mês de dezembro e pela inflação. De acordo com o CPC 06 (R2) / IAS 17 - Operações de arrendamento mercantil, as receitas de aluguéis mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos etc., e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Analogamente, todas as receitas de cessão de direitos a lojistas também devem ser reconhecidas em bases lineares durante o prazo de duração dos contratos, a partir do início do prazo da locação. O volume de contratos vigentes e a peculiaridade das condições contratuais de cada um, bem como os potenciais riscos envolvidos com relação à competência do reconhecimento das receitas, nos levou a identificar essas questões como riscos significativos que requerem considerações especiais de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a avaliação dos controles envolvidos no processo de reconhecimento de receita, (b) testes documentais em bases amostrais, incluindo o exame de contratos e (c) recálculo dos valores do reconhecimento da receita, observando os períodos adequados de competência ao longo do ano e dos períodos contratuais; (d) a obtenção do entendimento e avaliação dos impactos das concessões a lojistas por conta da pandemia da COVID-19 nos cálculos da linearização das receitas de aluguel, com a realização de testes documentais específicos; (e) procedimentos analíticos sobre a movimentação mensal das receitas, contas a receber e recebimentos, utilizando dados desagregados por shopping center, para identificar movimentações inconsistentes às nossas expectativas obtidas a partir de nosso conhecimento prévio da Companhia e do setor que pudessem indicar potenciais problemas de competência; e (f) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

Como resultado destes procedimentos, identificamos ajuste de auditoria indicando a necessidade de complemento das receitas de linearização de aluguel e cessão de direitos, o qual não foi ajustado pela Companhia devido à imaterialidade sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de aluguel e de cessão de direitos, o qual está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios de reconhecimento destas receitas adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

### Valor recuperável dos tributos diferidos ativos

Conforme descrito na nota explicativa 15, a Companhia possui o montante de R\$54.925 mil, na Controladora, e R\$133.739 mil, no Consolidado, correspondente a créditos tributários diferidos provenientes de prejuízos fiscais, bases negativas de contribuição social e de diferenças temporárias cujo reconhecimento e realização estão fundamentados em estudo elaborado pela administração sobre a geração de lucros tributáveis futuros. A estimativa de geração de lucros tributáveis futuros requer julgamento significativo na determinação da projeção de lucros futuros.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos valores envolvidos, bem como ao grau de julgamento utilizado pela administração nas projeções de lucros tributáveis futuros, e do potencial impacto que eventuais alterações nas premissas e estimativas utilizadas poderiam trazer sobre o valor desses créditos registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a análise das bases que deram origem aos créditos tributários sob a legislação tributária vigente; (b) a avaliação das premissas e metodologia usadas pela Companhia nas projeções dos lucros tributáveis futuros, tais como evolução das vendas e custos, projeção de outras despesas e receitas e de ajustes por diferenças permanentes e temporárias que fazem parte da determinação do lucro tributário, efeitos da atual pandemia da COVID-19 nas premissas utilizadas, planejamentos tributários, alíquotas dos tributos e os cálculos aritméticos; (c) a comparação de certos dados das projeções, quando disponíveis, com outras fontes externas e alinhamento dessas premissas com os planos de negócio aprovados pelos órgãos competentes da Companhia; (d) a comparação da assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia no exercício; (e) o recálculo das projeções considerando cenários históricos e avaliando os riscos de não realização no tempo esperado, ou de extensão do período limite para o consumo dos respectivos créditos; e (f) a revisão das divulgações efetuadas na nota explicativa 16 às demonstrações financeiras.

Como resultado destes procedimentos identificamos ajuste de auditoria indicando a necessidade de complemento de provisão para realização desses créditos tributários diferidos, sendo este ajuste registrado pela administração mesmo considerando sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a recuperabilidade dos créditos tributários diferidos, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas utilizados para a determinação do valor de realização dos créditos tributários diferidos adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

## **Outros assuntos**

### *Demonstrações do valor adicionado*

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

### **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor**

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

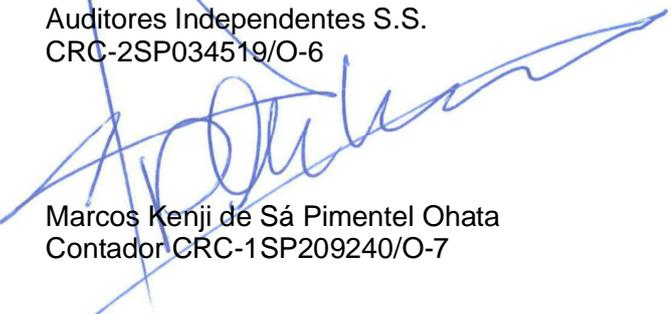
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 04 de março de 2021.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP034519/O-6



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata  
Contador CRC-1SP209240/O-7

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4 (a)	<b>9.978</b>	17.864	<b>27.526</b>	46.924
Aplicações financeiras	4 (b)	<b>1.144.102</b>	521.129	<b>1.543.676</b>	922.660
Estoques		-	-	<b>9.621</b>	6.242
Contas a receber	5	<b>77.792</b>	44.467	<b>205.370</b>	133.216
Impostos a recuperar		<b>6.788</b>	8.711	<b>17.902</b>	21.133
Empréstimos a receber		-	37	-	37
Despesas antecipadas		<b>473</b>	239	<b>6.408</b>	6.441
Outros créditos		<b>3.520</b>	3.173	<b>4.495</b>	4.159
Total do ativo circulante		<b>1.242.653</b>	595.620	<b>1.814.998</b>	1.140.812
Não circulante					
Aplicações financeiras	4 (b)	<b>102.995</b>	52.976	<b>102.995</b>	52.976
Contas a receber	5	<b>52.702</b>	10.264	<b>164.820</b>	48.651
Empréstimos a receber		-	161	<b>143</b>	376
Créditos com partes relacionadas	6	<b>33.724</b>	221.936	<b>53.294</b>	46.078
Depósitos judiciais		<b>7.788</b>	343	<b>12.631</b>	3.683
Instrumentos derivativos	11	<b>75.026</b>	63.148	<b>75.026</b>	63.148
Outros créditos		<b>157</b>	-	<b>168</b>	12
Investimentos:					
Propriedades para investimentos	8	<b>1.287.747</b>	1.126.039	<b>4.331.401</b>	4.091.104
Participações societárias	7	<b>3.036.228</b>	2.612.700	<b>143.074</b>	10.607
Ágios em investimentos	7	<b>167.218</b>	168.466	<b>3.495</b>	3.495
Outros	7	<b>15.809</b>	15.809	<b>16.127</b>	16.124
Imobilizado	9	<b>7.711</b>	14.077	<b>31.109</b>	36.186
Intangível	10	<b>16.496</b>	18.986	<b>111.409</b>	115.641
Total do ativo não circulante		<b>4.803.601</b>	4.304.905	<b>5.045.692</b>	4.488.081
Total do ativo		<b>6.046.254</b>	4.900.525	<b>6.860.690</b>	5.628.893

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Balanços patrimoniais

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	<b>480.630</b>	25.978	<b>578.055</b>	51.931
Debêntures	12	<b>83.914</b>	62.973	<b>83.914</b>	62.973
Fornecedores nacionais		<b>10.289</b>	6.331	<b>23.120</b>	14.275
Obrigações fiscais	13	<b>7.235</b>	4.675	<b>22.116</b>	17.561
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios		<b>9.939</b>	22.461	<b>12.606</b>	26.723
Débitos com partes relacionadas	6	<b>2.995</b>	8.237	<b>2.372</b>	2.372
Dividendos a pagar	17 (d)	<b>48.032</b>	73.656	<b>48.032</b>	73.656
Outras obrigações		<b>3.934</b>	2.853	<b>9.533</b>	13.833
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>646.968</b>	207.164	<b>779.748</b>	263.324
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	<b>960.628</b>	1.143.499	<b>1.605.327</b>	1.798.451
Debêntures	12	<b>1.187.234</b>	465.457	<b>1.187.234</b>	465.457
Obrigações fiscais	13	<b>5.759</b>	-	<b>11.894</b>	3.656
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	14	<b>23.374</b>	23.412	<b>25.405</b>	24.957
Receita diferida		-	546	-	392
Imposto de renda e contribuição social diferidos	16	<b>80.897</b>	67.972	<b>91.661</b>	55.580
Débitos com partes relacionadas	6	<b>2.822</b>	4.744	<b>2.822</b>	4.744
Outras obrigações		-	-	<b>7.271</b>	12.270
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>2.260.714</b>	1.705.630	<b>2.931.614</b>	2.365.507
Patrimônio líquido					
Capital social	17	<b>1.231.313</b>	1.231.313	<b>1.231.313</b>	1.231.313
Ações em tesouraria		<b>(15.280)</b>	(9.286)	<b>(15.280)</b>	(9.286)
Reservas de capital		<b>461.932</b>	459.307	<b>461.932</b>	459.307
Reservas de lucros		<b>1.460.607</b>	1.306.397	<b>1.460.607</b>	1.306.397
Participação dos acionistas não controladores		-	-	<b>10.756</b>	12.331
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>3.138.572</b>	2.987.731	<b>3.149.328</b>	3.000.062
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>6.046.254</b>	4.900.525	<b>6.860.690</b>	5.628.893

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

### Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o lucro líquido por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita operacional líquida de aluguéis e serviços	20	<b>257.157</b>	274.099	<b>675.576</b>	754.270
Custo dos aluguéis e serviços prestados	21	<b>(91.292)</b>	(95.695)	<b>(275.261)</b>	(252.174)
Lucro bruto		<b>165.865</b>	178.404	<b>400.315</b>	502.096
(Despesas) receitas operacionais					
Gerais e administrativas	21	<b>(63.567)</b>	(73.787)	<b>(83.901)</b>	(96.021)
Equivalência patrimonial	7	<b>178.006</b>	285.321	<b>3.314</b>	1.189
Outras receitas operacionais	23	<b>19.376</b>	16.919	<b>71.151</b>	196.082
Outras despesas operacionais	23	<b>(14.087)</b>	(7.542)	<b>(31.845)</b>	(95.573)
		<b>119.728</b>	220.911	<b>(41.281)</b>	5.677
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos		<b>285.593</b>	399.315	<b>359.034</b>	507.773
Resultado financeiro	22	<b>(70.427)</b>	(74.698)	<b>(87.447)</b>	(107.331)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		<b>215.166</b>	324.617	<b>271.587</b>	400.442
Imposto de renda e contribuição social	16				
Correntes		-	-	<b>(40.309)</b>	(57.998)
Diferidos		<b>(12.924)</b>	(14.488)	<b>(28.954)</b>	(28.143)
		<b>(12.924)</b>	(14.488)	<b>(69.263)</b>	(86.141)
Lucro líquido do exercício		<b>202.242</b>	310.129	<b>202.324</b>	314.301
Participação dos controladores		<b>202.242</b>	310.129	<b>202.242</b>	310.129
Participação dos não controladores		-	-	<b>82</b>	4.172
Lucro líquido por ação - Básico - em R\$	18	<b>1,14845</b>	1,75890	<b>1,14845</b>	1,75890
Lucro líquido por ação - Diluído - em R\$	18	<b>1,14831</b>	1,75867	<b>1,14831</b>	1,75867

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Demonstrações do resultado abrangente  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Lucro líquido do exercício	<b>202.242</b>	310.129	<b>202.324</b>	314.301
Outros resultados abrangente	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	<b>202.242</b>	310.129	<b>202.324</b>	314.301
Participação dos controladores	<b>202.242</b>	310.129	<b>202.242</b>	310.129
Participação dos não controladores	-	-	<b>82</b>	4.172

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o valor por ação)

Nota explicativa	Capital social	Reservas de capital			Reservas de lucros				Lucros acumulados	Patrimônio líquido da controladora	Participação de não controladores	Patrimônio líquido consolidado
		Ágio na emissão de ações	Outras	Ações em tesouraria	Legal	Retenção	Dividendos adicionais propostos					
Saldos em 31 de dezembro de 2018	1.231.313	452.082	3.939	(10.707)	114.754	955.170	89.113	-	2.835.664	10.670	2.846.334	
Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	25.c	-	6.481	-	-	-	-	-	6.481	-	6.481	
Ações em tesouraria adquiridas	-	-	-	(2.003)	-	-	-	-	(2.003)	-	(2.003)	
Ações em Tesouraria Cedidas	-	-	(3.195)	3.424	-	-	-	-	229	-	229	
Dividendos adicionais do ano anterior	17.d	-	-	-	-	-	(89.113)	-	(89.113)	(2.511)	(91.624)	
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	310.129	310.129	4.172	314.301	
Destinação do resultado do exercício:												
Reserva legal	17.c	-	-	-	15.506	-	-	(15.506)	-	-	-	
Dividendos mínimos obrigatórios	17.d	-	-	-	-	-	-	(73.656)	(73.656)	-	(73.656)	
Dividendos adicionais propostos	17.d	-	-	-	-	-	76.344	(76.344)	-	-	-	
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	144.623	-	(144.623)	-	-	-	
Saldos em 31 de dezembro de 2019	1.231.313	452.082	7.225	(9.286)	130.260	1.099.793	76.344	-	2.987.731	12.331	3.000.062	
Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	25.c	-	8.092	-	-	-	-	-	8.092	-	8.092	
Ações em tesouraria adquiridas	-	-	-	(11.461)	-	-	-	-	(11.461)	-	(11.461)	
Ações em tesouraria cedidas	-	-	(5.467)	5.467	-	-	-	-	-	-	-	
Dividendos adicionais do ano anterior	17.d	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.657)	(1.657)	
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	202.242	202.242	82	202.324	
Realização de reserva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Destinação do resultado do exercício:												
Reserva legal	17.c	-	-	-	10.112	-	-	(10.112)	-	-	-	
Dividendos mínimos obrigatórios	17.d	-	-	-	-	-	-	(48.032)	(48.032)	-	(48.032)	
Dividendos adicionais propostos	17.d	-	-	-	-	-	1.968	(1.968)	-	-	-	
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	142.130	-	(142.130)	-	-	-	
Saldos em 31 de dezembro de 2020	<b>1.231.313</b>	<b>452.082</b>	<b>9.850</b>	<b>(15.280)</b>	<b>140.372</b>	<b>1.241.923</b>	<b>78.312</b>	<b>-</b>	<b>3.138.572</b>	<b>10.756</b>	<b>3.149.328</b>	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	<b>202.242</b>	310.129	<b>202.324</b>	314.301
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	<b>54.508</b>	47.415	<b>149.000</b>	128.022
Ganho ou perda na alienação de propriedade para investimento	-	2	<b>(8.864)</b>	1.761
Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	<b>(38)</b>	5.693	<b>448</b>	6.061
Imposto de renda e contribuição social diferidos	<b>12.924</b>	14.488	<b>28.954</b>	28.143
Provisão para pagamento baseado em ações	<b>8.092</b>	6.481	<b>8.092</b>	6.481
Provisão para programa de bonificações	-	10.734	-	19.275
Provisão para desvalorização dos estoques	-	-	<b>930</b>	567
Provisão para crédito com perda esperada	<b>8.217</b>	4.089	<b>26.326</b>	10.296
Perda (Ganho) de Participação	-	-	<b>(6.947)</b>	-
Juros, variações monetárias e cambiais provisionadas sobre empréstimos, contingências e depósitos judiciais	<b>54.400</b>	70.100	<b>63.130</b>	100.668
Equivalência patrimonial	<b>(178.006)</b>	(285.321)	<b>(3.314)</b>	(1.189)
Amortização dos custos de captação	<b>4.189</b>	5.979	<b>6.727</b>	8.444
Receitas diferidas amortizadas	<b>(546)</b>	(1.676)	<b>(1.188)</b>	(3.402)
Linearização dos descontos COVID-19	<b>(62.263)</b>	-	<b>(157.514)</b>	-
Variação dos ativos operacionais:				
Contas a receber	<b>(19.540)</b>	(5.133)	<b>(47.101)</b>	(10.519)
Estoques	-	-	<b>(4.309)</b>	(1.031)
Empréstimos a receber	<b>198</b>	(13)	<b>270</b>	709
Créditos com partes relacionadas	<b>1.683</b>	80.249	<b>(11.573)</b>	13.064
Impostos a recuperar e créditos tributários	<b>463</b>	(1.833)	-	-
Despesas antecipadas	<b>(234)</b>	14	<b>33</b>	822
Outros	<b>(10.126)</b>	1.631	<b>(21.289)</b>	(104.202)
Variação dos passivos operacionais:				
Pessoal, encargos e benefícios sociais	<b>(12.522)</b>	(12.067)	<b>(14.117)</b>	(19.938)
Fornecedores nacionais	<b>3.958</b>	208	<b>8.845</b>	(1.093)
Impostos a recolher	<b>9.780</b>	(523)	<b>49.546</b>	47.077
Débitos com partes relacionadas	<b>(7.164)</b>	(671)	<b>2.435</b>	(6.536)
Outras obrigações	<b>1.081</b>	(2.022)	<b>(8.503)</b>	6.188
Outros				
Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	-	-	<b>(26.395)</b>	(42.940)
Pagamentos de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	<b>(69.020)</b>	(94.895)	<b>(97.613)</b>	(139.087)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	<b>2.276</b>	153.058	<b>138.333</b>	361.942

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aquisição de ativo imobilizado, propriedade para investimento e intangível	<b>(206.112)</b>	(80.098)	<b>(494.127)</b>	(166.200)
Venda de Ativo Permanente	-	-	-	138.056
Dividendos recebidos de controladas e investidas	<b>202.771</b>	338.916	<b>1.314</b>	652
Aumento de capital	<b>(244.351)</b>	(60.193)	<b>(520)</b>	-
Antecipação de dividendos para minoritários	-	-	-	(2.511)
Adiantamento para futuro aumento de capital	<b>(16.920)</b>	(244.488)	-	-
Aplicações financeiras	<b>(648.563)</b>	(69.095)	<b>(629.355)</b>	(276.033)
Outros	-	(163)	<b>(1.657)</b>	(164)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	<b>(913.175)</b>	(115.121)	<b>(1.124.345)</b>	(306.200)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Empréstimos e financiamentos captados	<b>1.074.600</b>	200.000	<b>1.160.100</b>	200.000
Empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	<b>(86.470)</b>	(75.401)	<b>(108.369)</b>	(81.014)
Dividendos pagos	<b>(73.656)</b>	(150.000)	<b>(73.656)</b>	(150.000)
Ações em tesouraria	<b>(11.461)</b>	(2.003)	<b>(11.461)</b>	(2.003)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	<b>903.013</b>	(27.404)	<b>966.614</b>	(33.017)
(Redução) aumento dos saldos de caixa e equivalentes de caixa	<b>(7.886)</b>	10.533	<b>(19.398)</b>	22.725
Caixa e equivalentes de caixa				
Saldo final	<b>17.864</b>	7.331	<b>46.924</b>	24.199
Saldo inicial	<b>9.978</b>	17.864	<b>27.526</b>	46.924
(Redução) aumento dos saldos de caixa e equivalentes de caixa	<b>(7.886)</b>	10.533	<b>(19.398)</b>	22.725

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Demonstrações do valor adicionado  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita de aluguéis e outras operacionais	<b>279.577</b>	305.513	<b>762.904</b>	861.528
Outras receitas	<b>(3.356)</b>	9.122	<b>13.319</b>	152.392
Provisão para créditos com perda esperada	<b>(8.217)</b>	(4.089)	<b>(26.326)</b>	(10.296)
	<b>268.004</b>	310.546	<b>749.897</b>	1.003.624
Serviços e materiais adquiridos de terceiros				
Custos dos aluguéis e serviços prestados	<b>(32.093)</b>	(38.943)	<b>(101.638)</b>	(103.215)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	<b>(9.721)</b>	(27.908)	<b>(20.433)</b>	(119.093)
	<b>(41.814)</b>	(66.851)	<b>(122.071)</b>	(222.308)
Valor adicionado bruto	<b>226.190</b>	243.695	<b>627.826</b>	781.316
Depreciações e amortizações	<b>(54.508)</b>	(47.429)	<b>(149.000)</b>	(128.022)
Valor adicionado líquido	<b>171.682</b>	196.266	<b>478.826</b>	653.294
Valor adicionado recebido em transferência				
Equivalência patrimonial	<b>178.006</b>	285.321	<b>3.314</b>	1.189
Receitas financeiras	<b>49.205</b>	39.708	<b>66.089</b>	58.290
	<b>227.211</b>	325.029	<b>69.403</b>	59.479
Valor adicionado a distribuir	<b>398.893</b>	521.295	<b>548.229</b>	712.773
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal:				
Remuneração direta	<b>38.123</b>	39.742	<b>56.320</b>	52.723
Benefícios	<b>3.235</b>	14.084	<b>5.965</b>	18.281
FGTS	<b>4.893</b>	4.360	<b>6.373</b>	5.565
	<b>46.251</b>	58.186	<b>68.658</b>	76.569
Governo:				
Federais	<b>31.984</b>	37.886	<b>112.117</b>	140.310
Estaduais	-	-	<b>6.889</b>	5.978
Municipais	<b>1.575</b>	3.068	<b>7.492</b>	12.860
	<b>33.559</b>	40.954	<b>126.498</b>	159.148
Remuneração de capitais de terceiros:				
Juros	<b>81.313</b>	93.953	<b>105.136</b>	137.237
Aluguéis	<b>179</b>	254	<b>1.327</b>	732
Outros	<b>35.349</b>	17.818	<b>44.286</b>	24.785
	<b>116.841</b>	112.025	<b>150.749</b>	162.754
Acionistas:				
Juros sobre o capital próprio e dividendos	<b>48.032</b>	73.656	<b>48.032</b>	73.656
Lucros retidos	<b>154.210</b>	236.474	<b>154.210</b>	236.474
Participação de acionistas não controladores	-	-	<b>82</b>	4.172
	<b>202.242</b>	310.130	<b>202.324</b>	314.302
Total	<b>398.893</b>	521.295	<b>548.229</b>	712.773

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## **Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### **1 Contexto operacional**

#### **a. Objeto social**

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e suas subsidiárias (“Iguatemi”, “Companhia” ou “Grupo”) com sede na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, na cidade de São Paulo - SP, tem por objeto social a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto, a compra e venda de imóveis, a exploração de estacionamentos rotativos, a intermediação na locação de espaços promocionais, a elaboração de estudos, projetos e planejamento em promoção e merchandising, o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social e a participação em outras companhias como sócia, cotista, acionista ou associada por qualquer outra forma permitida por lei. A Companhia negocia suas ações na B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão, sob a sigla “IGTA3”.

Os empreendimentos (“shopping centers”) são administrados conjuntamente com os seus sócios e são constituídos sob a forma de condomínio de edificação e consórcios. Suas operações são registradas pela Companhia, em seus livros contábeis, na proporção da sua participação.

Os resultados operacionais da Companhia estão sujeitos a tendências sazonais que afetam a indústria de shopping centers. Vendas de shopping centers geralmente aumentam em períodos sazonais, como nas semanas antes da páscoa (abril), dia das mães (maio), dia dos namorados (que no Brasil ocorre em junho), dia dos pais (que no Brasil ocorre em agosto), dia das crianças (que no Brasil ocorre em outubro) e natal (dezembro). Além disso, a grande maioria dos arrendatários dos shoppings da Companhia paga o aluguel duas vezes em dezembro sob seus respectivos contratos de locação.

#### **b. Informações sobre os empreendimentos imobiliários**

A Iguatemi e suas subsidiárias são detentoras de participação em determinados empreendimentos imobiliários, sendo na sua maioria shopping centers, localizados nas regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste do Brasil. A seguir os shoppings e torres comerciais em operação:

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

	Participação %			
	31.12.2020			31.12.2019
	Direta	Indireta	Total	Total
Shopping Center Iguatemi São Paulo ("SCISP")	46,21	12,37	58,58	58,58
Shopping Center JK Iguatemi ("JK Iguatemi")	-	64,00	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Campinas ("SCIC")	70,00	-	70,00	70,00
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre ("SCIPA") (ii)	-	42,58	42,58	36,00
Shopping Center Iguatemi Brasília ("SCIBRA")	64,00	-	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Alphaville ("SCAlpha")	-	78,00	78,00	78,00
Market Place Shopping Center ("MPSC")	-	100,00	100,00	100,00
Praia de Belas Shopping Center ("PBSC") (i)	57,55	-	57,55	37,55
Shopping Center Galleria ("SCGA")	-	100,00	100,00	100,00
Esplanada Shopping Center ("SCESP") (i)	-	53,21	53,21	38,21
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto ("SCIRP")	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi São José Rio Preto ("SCIRIOP")	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi Esplanada ("SCIESP")	-	65,71	65,71	65,71
Shopping Center Iguatemi São Carlos ("SCISC")	50,00	-	50,00	50,00
Platinum Outlet Premium Novo Hamburgo ("IFONH")	-	41,00	41,00	41,00
Ifashion Outlet Santa Catarina ("IFOSC")	-	54,00	54,00	54,00
Boulevard Campinas	77,00	-	77,00	77,00
Praia de Belas Prime Offices	43,78	-	43,78	43,78
Market Place Tower ("MPT")	-	100,00	100,00	100,00
Shopping Patio Higienópolis	-	11,54	11,54	11,54

- (i) Aquisição de frações adicionais de 20% do Praia de Belas Shopping Center ("PBSC"), em Porto Alegre/RS, e 15% do Shopping Center Esplanada ("SCESP"), em Sorocaba/SP. Com a isto a Companhia passa a deter participação de 57,55% no PBSC e 53,21% no SCESP. Esta operação foi realizada em 21 de janeiro de 2020, no montante de R\$ 260.100, sendo que 50% foi liquidado no ato da assinatura e o 50% restante, liquidado em 14 de julho de 2020, com correção de 120% do CDI.
- (ii) Aquisição de participação minoritária da empresa Maiojama Participações S.A, o qual detém 14% no Shopping Iguatemi Porto Alegre e na torre Iguatemi Business anexa ao shopping. Maiores detalhes da operação, estão relacionados na nota explicativa nº 07 item b (i).

### c. Efeitos da pandemia do Covid-19:

Em dezembro de 2019, um novo agente denominado como novo Corona vírus "Covid-19", foi relatado na China. Com o crescimento exponencial dos casos de contaminação pelo Covid-19 em diversos países no mundo, a Organização Mundial de Saúde classificou o Covid-19, como uma pandemia e uma emergência de Saúde Pública de Interesse Internacional.

A Iguatemi, por meio de comunicados ao mercado e fato relevante, vem atualizando seus acionistas e mercado em geral sobre as medidas implementadas pela Administração no gerenciamento da pandemia do COVID-19.

Visando controlar a contaminação desenfreada e evitar um eventual colapso no sistema de saúde, as autoridades representantes dos Estados e Municípios em que o Iguatemi possui seus shoppings, anunciaram a suspensão completa de todas as atividades dos shoppings, conforme informado no comunicado a mercado.

Neste momento, seguimos cumprindo com as recomendações das autoridades da saúde e acompanhando as determinações dos decretos Estaduais e Municipais.

## **Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Em resposta a essa grave pandemia, a Iguatemi preocupada em preservar o bem estar de seus colaboradores e alinhada com os seus valores e principalmente com o seu compromisso perante a sociedade e as comunidades, efetuou diversas ações e iniciativas, as quais estão detalhadamente descritas em nosso relatório da administração referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Quanto aos impactos financeiros sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Administração fez as seguintes avaliações:

- **Receitas de alugueis mínimo:** Optamos por estabelecer parcerias maduras e amplas com os nossos lojistas, com isso, adiamos a cobrança do aluguel de março de todos os aproximadamente 3.000 lojistas em nossos 16 empreendimentos, a ser cobrado a partir de outubro de 2020 em 5 parcelas. Para os varejistas que se mantiverem adimplentes no pagamento do condomínio e fundo de promoção, concedemos um desconto de 50% no aluguel do mês de março (a ser cobrado a partir de outubro). Para os meses de abril e maio concedemos 100% de desconto no aluguel e descontos pontuais até 31 de dezembro de 2020, conforme política de cobrança. Exceto pelos impactos já registrados em decorrência dos descontos concedidos aos nossos clientes e já registrados nessa demonstração financeira e apresentados nas notas explicativas nº 05 e 20, entendemos que não temos ajustes adicionais relevantes a serem registrados nessas demonstrações financeiras.

- **Contas a receber:** A área de cobrança está atuando individualmente em cada lojista que tenha deixado de proceder o pagamento na devida data de vencimento. Dessa forma, seguindo o Ofício-circular CVM SNC/SEP 03/20 - Orientação quanto aos impactos do COVID-19 no cálculo das perdas esperadas de acordo com o CPC 48 (IFRS 9), a Companhia revisou as premissas utilizadas no cálculo das perdas esperadas levando em consideração toda a vida dos instrumentos financeiros e principalmente, os dados do atual cenário econômico, o qual aponta para uma redução de expectativa de recuperação da inadimplência até a data da aprovação dessas informações financeiras, principalmente, em decorrência da suspensão das operações dos nossos shoppings.

- **Propriedades para investimentos:** Considerando o atual cenário, a Administração reavaliou e sensibilizou os fluxos de receitas dos shoppings para o exercício de 2020, levando em consideração a estimativa de retorno dos shoppings ao longo do ano, contudo, considerando a gradativa retomada até a normalidade do fluxo de pessoas e de consumo em nossos shoppings. Adicionalmente, as taxas de descontos e as taxas de capitalização dos ativos foram reavaliadas, ponderando entre a redução do custo de captação (redução da taxa SELIC) e o componente risco execução/performance dos ativos em decorrência dos impactos da pandemia na economia. Conseqüentemente, mesmo com o atual cenário não foi identificado nenhum ajuste relevante decorrentes da revisão da análise de recuperabilidade das propriedades para investimentos.

- **Empréstimos:** A Companhia em 18 de março de 2020, celebrou uma Cédula de Crédito Bancária com o Banco Santander (Brasil) S.A, no valor de R\$ 100.000, com taxa de CDI + 1,54% a.a, com o objetivo de manter a disponibilidade de caixa para fazer frente as incertezas causadas pela pandemia do COVID - 19. A amortização ocorrerá em 13 de setembro de 2021.

## **Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

As avaliações descritas acima, não impactaram significativamente as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020. Os ajustes identificados oriundos de alterações nas premissas e no julgamento da Administração em decorrência da pandemia do Covid-19, foram devidamente efetuados nessas demonstrações financeiras referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e apresentados em notas explicativas.

## **2 Políticas contábeis**

### **2.1 Base de elaboração**

#### ***Declaração de conformidade***

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas na gestão da Companhia. As demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “Controladora” e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (International Financial Reporting Standards – IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto de demonstrações financeiras.

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

#### ***Demonstrações dos fluxos de caixa***

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas por meio do método indireto e estão apresentadas de acordo com o CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A Companhia classifica os dividendos recebidos, oriundos das operações das investidas e controladas nas atividades de investimento.

#### ***Aprovação das demonstrações financeiras***

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 04 de março de 2021.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 2.2 Investimentos em controladas e controladas em conjunto (*joint venture*)

Segue quadro com as participações societárias do Grupo Iguatemi referente a 31 de dezembro de 2020 e 2019:

	Participação %			
	31.12.2020		31.12.2019	
	Direta	Indireta	Total	Total
Administradora Gaúcha de Shopping Centers S.A. ("AGSC") (a)	36,00	-	36,00	36,00
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. ("AEMP")	100,00	-	100,00	100,00
AEST - Administradora de Estacionamento Ltda. ("AEST")	100,00	-	100,00	100,00
Amuco Shopping Ltda. ("Amuco")	100,00	-	100,00	100,00
ATOW Administradora de Torres Ltda ("ATOW")	100,00	-	100,00	100,00
AZ Brasil Comércio Varejista Ltda. ("AZBR")	-	100,00	100,00	100,00
CSC41 Participações Ltda. ("CS41")	85,25	14,75	100,00	100,00
CSC61 Participações Ltda. ("CS61")	100,00	-	100,00	100,00
CSC132 Comércio Varejista Ltda ("POLO")	-	100,00	100,00	100,00
CSC142 Participações Ltda ("OLSC")	-	100,00	100,00	100,00
DV Brasil Comércio Varejista Ltda ("DV Brasil")	-	100,00	100,00	100,00
Fleury Alliegro Imóveis Ltda. ("FLEURY")	-	80,00	80,00	80,00
Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("01GL")	100,00	-	100,00	100,00
Milan Comércio Varejista Ltda. ("MILA")	-	100,00	100,00	100,00
I-Art Produções Teatrais Ltda. ("IART")	100,00	-	100,00	100,00
IESTA Porto Alegre Estacionamentos Ltda. ("IESTAPA")	99,99	-	99,99	99,99
Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("IESTA")	100,00	-	100,00	100,00
Iguatemi Leasing Ltda. ("Iguatemi Leasing")	100,00	-	100,00	100,00
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda ("OLNH")	100,00	-	100,00	100,00
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda. ("I-Retail")	100,00	-	100,00	100,00
Iguatemi 365 Ltda. ("I365")	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Administração de Shopping Centers Ltda. ("JK ADM")	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (JKIG)	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("JKES")	64,00	-	64,00	64,00
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. ("Lasul")	100,00	-	100,00	100,00
Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("MPPart")	100,00	-	100,00	100,00
Market Place Torres Ltda ("MPT")	100,00	-	100,00	100,00
Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("01NG")	100,00	-	100,00	100,00
Odivelas SP Participações S.A. ("OSPP") (a)	-	52,00	52,00	52,00
Ork Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda ("ORKE")	-	100,00	100,00	100,00
Praia de Belas Deck Parking Ltda ("PBES")	-	80,00	80,00	80,00
Riviera Comércio Varejista Ltda. ("VILE")	-	100,00	100,00	100,00
SCIALPHA Participações Ltda. ("SCIALPHA")	100,00	-	100,00	100,00
SCIRP Participações Ltda. ("SCRIP")	100,00	-	100,00	100,00
Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda. ("SCRB")	100,00	-	100,00	100,00
SISP Participações Ltda. ("SISP")	100,00	-	100,00	100,00
SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda ("SJRP")	100,00	-	100,00	100,00
SPH 1 Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("SPHI")	100,00	-	100,00	100,00

- a) As investidas controladas em conjunto AGSC e OSPP foram reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, considerando o controle compartilhado estabelecido através dos Acordos de Acionistas firmados entre as sociedades, em que nenhuma das partes, sozinha, determina as políticas financeiras e operacionais.

#### Consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2020. O controle é obtido quando o Grupo estiver exposto ou tiver direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida e tiver a capacidade de afetar esses retornos por meio do poder exercido em relação à investida. Especificamente, o Grupo controla uma investida se, e apenas se, tiver:

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

- Poder em relação a investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a atual capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida);
- Exposição ou direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida;
- A capacidade de usar seu poder em relação à investida para afetar os resultados.

Geralmente, há presunção de que uma maioria de direitos de voto resulta em controle. Para dar suporte a essa presunção e quando o Grupo tiver menos da maioria dos direitos de voto ou semelhantes de uma investida, o Grupo considera todos os fatos e circunstâncias pertinentes ao avaliar se tem poder em relação a uma investida, inclusive:

- O acordo contratual com outros detentores de voto da investida;
- Direitos originados de acordos contratuais;
- Os direitos de voto e os potenciais direitos de voto do Grupo.

O Grupo avalia se exerce controle ou não de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem que há mudanças em um ou mais dos três elementos de controle. A consolidação de uma controlada tem início quando o Grupo obtiver controle em relação à controlada e finaliza quando Grupo deixar de exercer o mencionado controle. Ativo, passivo e resultado de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o Grupo obtiver controle até a data em que o Grupo deixar de exercer o controle sobre a controlada.

O resultado e cada componente de outros resultados abrangentes são atribuídos aos acionistas controladores e aos não controladores do Grupo, mesmo se isso resultar em prejuízo aos acionistas não controladores. Quando necessário, são efetuados ajustes nas demonstrações financeiras das controladas para alinhar suas políticas contábeis com as políticas contábeis do Grupo. Todos os ativos e passivos, resultados, receitas, despesas e fluxos de caixa do mesmo grupo, relacionados com transações entre membros do Grupo, são totalmente eliminados na consolidação.

A variação na participação societária da controlada, sem perda de exercício de controle, é contabilizada como transação patrimonial. Se o Grupo perder o controle exercido sobre uma controlada, é dada baixa nos correspondentes ativos (inclusive ágio), passivos, participação de não controladores e demais componentes patrimoniais, ao passo que qualquer ganho ou perda resultante é contabilizado no resultado. Qualquer investimento retido é remensurado a valor justo.

### 2.3 Combinação de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas utilizando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, que é avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócio, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesa quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, o Grupo avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição, o que inclui a segregação, por parte da adquirida, de derivativos embutidos existentes em contratos hospedeiros na adquirida.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será reconhecida a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou como um passivo deverão ser reconhecidas na demonstração do resultado.

Inicialmente, o ágio é mensurado como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, o ágio é mensurado pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, o ágio adquirido em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocado a cada uma das unidades geradoras de caixa do Grupo que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

Quando um ágio fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, o ágio associado à parcela alienada deve ser incluído no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. O ágio alienado nessas circunstâncias é apurado com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida.

### 2.4 Ágio

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio. Inicialmente, o ágio é mensurado como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado. Para fins de teste de redução no valor recuperável, o ágio é alocado para o investimento que se beneficia da sinergia da combinação. O ágio caracterizado como rentabilidade futura, resultado de uma combinação de negócios, não foi alocado para o investimento em função da sua característica, conforme nota explicativa nº 10 (i).

Ágio é submetido anualmente a teste de redução ao valor recuperável, ou com maior frequência quando houver indicação de que poderá apresentar redução ao valor recuperável. Se o valor recuperável for menor que o valor contábil, a perda por redução ao valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade, proporcionalmente ao valor contábil de cada um de seus ativos. Qualquer perda por redução ao valor recuperável de ágio é reconhecida diretamente no resultado do exercício. A perda por redução ao valor recuperável não é revertida em períodos subsequentes.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 2.5 Reconhecimento de receita e apuração do resultado

O IFRS 15 (CPC 47) decorre dos princípios que a entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e como e quando ela é reconhecida, baseada em cinco passos: (1) identificação dos contratos com os clientes; (2) identificação das obrigações de desempenho previstas nos contratos; (3) determinação do preço da transação; (4) alocação do preço da transação à obrigação de desempenho previstas nos contratos e (5) reconhecimento da receita quando a obrigação de desempenho é atendida. A receita de contrato com cliente é reconhecida quando o controle dos bens ou serviços é transferido para o cliente por um valor que reflita a contraprestação à qual o Grupo espera ter direito em troca destes bens ou serviços. As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência. A receita de aluguéis é reconhecida com base na fruição dos contratos e a receita de serviços são apropriadas ao resultado quando o controle dos serviços é transferido ao cliente. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos. As receitas de cessões de direitos a lojistas negociadas antes da inauguração do empreendimento, são diferidas e apropriadas ao resultado de acordo com a fruição do primeiro contrato de aluguel. Já as operações realizadas após a data de inauguração do empreendimento, são registradas no momento em que ocorrem. A receita na alienação de imóveis é reconhecida por competência e classificada como outras receitas e despesas operacionais, por não se tratar de resultados recorrentes.

#### Arrendamentos mercantis

Arrendamentos mercantis para os quais o Grupo não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo são classificados como arrendamentos mercantis operacionais. Custos diretos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos mercantis operacionais são adicionados ao valor contábil do ativo locado e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento com base semelhante à receita de aluguel. Aluguéis contingentes são reconhecidos como receita quando são auferidos.

#### Permutas financeiras

A Companhia adota a estratégia de negociar junto com incorporadoras parceiras, os terrenos ao redor de determinados shoppings, para o desenvolvimento de empreendimentos residenciais e comerciais, com o objetivo de alavancar futuramente as receitas do shopping, bem como a rentabilidade desses ativos. As negociações preveem as celebrações de contratos com características de permutas financeiras, nas quais certas obrigações de desempenho precisam ser atingidas.

#### Prestação de serviços

Refere-se as receitas advindas da cobrança das taxas de administração de condomínio dos shoppings centers.

#### Estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos dos shopping centers. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência, conforme utilização do espaço do estacionamento pelo cliente, de acordo com tabela de preços por carga horária, sendo cobrado sobre o período utilizado.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### Receita diferida

Os recursos recebidos pela cessão de direitos (cessão de estrutura técnica dos shoppings) são contabilizados como receitas a apropriar, líquidas dos impostos e das contribuições incidentes considerando a forma de tributação a que a empresa detentora dos créditos está submetida, e serão reconhecidos linearmente ao resultado, com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir da data da inauguração dos respectivos empreendimentos.

As receitas auferidas são apresentadas em uma base líquida e reconhecidas ao resultado quando for provável que os benefícios econômicos fluíram para a Companhia e os seus valores puderam ser confiavelmente mensurados.

## 2.6 Instrumentos financeiros

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

### a) Ativos financeiros

#### Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático, a Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixas que sejam “exclusivamente pagamentos de principal e juros” sobre o principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento. Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos de principal e de juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócio adotado.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ele gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos. Ativos financeiros classificados e mensurados ao custo amortizado são mantidos em plano de negócio com o objetivo de manter ativos financeiros de modo a obter fluxos de caixa contratuais enquanto ativos financeiros classificados e mensurados ao valor justo em contrapartida a outros resultados abrangentes são mantidos em modelo de negócio com o objetivo de obter fluxos de caixa contratuais e também com o objetivo de venda.

As compras ou vendas de ativos financeiros que exigem a entrega de ativos dentro de um prazo estabelecido por regulamento ou convenção no mercado (negociações regulares) são reconhecidas na data da negociação, ou seja, a data em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo.

### Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- i) Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida);
- ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados (instrumentos de dívida);
- iii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais); e
- iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

### Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (instrumentos de dívida)

Para os instrumentos de dívida ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, quando existentes, a receita de juros, a reavaliação cambial e as perdas ou reversões de redução ao valor recuperável são reconhecidas na demonstração do resultado e calculadas da mesma maneira que para os ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado. As alterações restantes no valor justo são reconhecidas em outros resultados abrangentes. No momento do desreconhecimento, a mudança acumulada do valor justo reconhecida em outros resultados abrangentes é reclassificada para resultado.

### Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais)

No reconhecimento inicial, o Grupo pode optar, em caráter irrevogável, pela classificação de seus instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes quando atenderem à definição de patrimônio líquido nos termos do CPC 39 - Instrumentos Financeiros. A classificação é determinada considerando-se cada instrumento especificamente. Ganhos e perdas sobre esses ativos financeiros nunca são reclassificados para resultado. Os dividendos são reconhecidos como outras receitas na demonstração do resultado quando constituído o direito ao pagamento, exceto quando o Grupo se beneficia desses proventos a título de recuperação de parte do custo do ativo financeiro, caso em que esses ganhos são registrados em outros resultados abrangentes. Instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes não estão sujeitos ao teste de redução ao valor recuperável.

### Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

### Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- i) Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- ii) A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia avalia a redução ao valor recuperável de seus ativos financeiros conforme o modelo proposto pelo CPC 48 / IFRS 9 de perda esperada de crédito. A mensuração se aplica aos ativos classificados como custo amortizado e valor justo por meio de outros resultados abrangentes e se baseia na percepção de aumento de risco de crédito desde o reconhecimento inicial do ativo, na qual a provisão é feita conforme a perda esperada para os próximos 12 meses ou perdas esperadas para a vida inteira do ativo. Para a carteira de recebíveis, por não possuírem um componente significativo de financiamento, a Companhia aplica a abordagem simplificada permitida como expediente prático pelo CPC 48/ IFRS 9, em que as perdas esperadas são reconhecidas pela vida inteira, a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis. Maiores detalhes da mensuração da perda esperada de crédito são apresentadas na nota explicativa nº 5.

## **b) Passivos financeiros**

### Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, passivos financeiros ao custo amortizado ou como derivativos designados como instrumentos de hedge em um hedge efetivo, conforme apropriado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

### Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- i) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e
- ii) Passivos financeiros ao custo amortizado.

A mensuração de passivos financeiros depende de sua classificação, conforme descrito abaixo:

### Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Quando existentes, passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem incorridos para fins de recompra no curto prazo.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Ganhos ou perdas em passivos para negociação, são reconhecidos na demonstração do resultado.

Os passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado são designados na data inicial de reconhecimento, e somente se os critérios do CPC 48 forem atendidos.

### Passivos financeiros ao custo amortizado (empréstimos e financiamentos e debêntures)

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos e debêntures sujeitos a juros são mensuradas subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

### Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. Quando existente, a diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

## **c) Apresentação líquida dos instrumentos financeiros**

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

## **2.7 Mensuração do valor justo**

O Grupo mensura instrumentos financeiros, como, por exemplo, derivativos e para fins de divulgação, as propriedades para investimento a valor justo em cada data de fechamento do balanço patrimonial. Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração. A mensuração do valor justo é baseada na presunção de que a transação para vender o ativo ou transferir o passivo ocorrerá:

- No mercado principal para o ativo ou passivo, ou
- Na ausência de um mercado principal, no mercado mais vantajoso para o ativo ou o passivo. O mercado principal ou mais vantajoso deve ser acessível pelo Grupo.

## **Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

O valor justo de um ativo ou passivo é mensurado com base nas premissas que os participantes do mercado utilizariam ao definir o preço de um ativo ou passivo, presumindo que os participantes do mercado atuam em seu melhor interesse econômico. A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro leva em consideração a capacidade de um participante do mercado gerar benefícios econômicos por meio da utilização ideal do ativo ou vendendo-o a outro participante do mercado que também utilizaria o ativo de forma ideal. O Grupo utiliza técnicas de avaliação adequadas nas circunstâncias e para as quais haja dados suficientes para mensuração do valor justo, maximizando o uso de informações disponíveis pertinentes e minimizando o uso de informações não disponíveis.

Todos os ativos e passivos para os quais o valor justo seja mensurado ou divulgado nas demonstrações financeiras são categorizados dentro da hierarquia de valor justo descrita abaixo, com base na informação de nível mais baixo que seja significativa à mensuração do valor justo como um todo:

- Nível 1 - Preços de mercado cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;
- Nível 2 - Técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável;
- Nível 3 - Técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo não esteja disponível.

Para ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras a valor justo de forma recorrente, o Grupo determina se ocorreram transferências entre níveis da hierarquia, reavaliando a categorização (com base na informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo como um todo) ao final de cada período de divulgação. O Grupo determinou as políticas e procedimentos para mensuração do valor justo das propriedades para investimento, o qual foi elaborado internamente com base no conhecimento, informações de desempenho do mercado e expertise no segmento de Shopping centers. Para fins de divulgações do valor justo, o Grupo determinou classes de ativos e passivos com base na natureza, características e riscos do ativo ou passivo e o nível da hierarquia do valor justo, conforme acima explicado. As correspondentes divulgações a valor justo de instrumentos financeiros e ativos não financeiros mensurados a valor justo ou no momento da divulgação dos valores justos são resumidas nas respectivas notas.

### **2.8 Classificação corrente versus não corrente**

O Grupo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante / não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- for mantido principalmente para negociação;
- se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou
- caixa ou equivalentes de caixa, a menos que haja restrições quando à sua troca ou seja utilizado para liquidar um passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando:

- for mantido principalmente para negociação;
- se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou
- não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

O Grupo classifica todos os demais passivos no não circulante. Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

### 2.9 Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. O Grupo considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

### 2.10 Estoques

Os estoques são apresentados pelo menor valor entre o valor de custo e o valor líquido realizável. Os custos dos estoques são determinados pelo método do custo médio de aquisições. O valor líquido realizável corresponde ao preço de venda estimado dos estoques, deduzido de todos os custos necessários para realizar a venda.

### 2.11 Investimentos

Os investimentos são avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais. Os investimentos em sociedades em que a Administração tenha influência significativa, ou nas quais participe com 20% ou mais do capital votante, ou que façam parte do mesmo grupo que estejam sob controle comum, também são avaliados pelo método de equivalência patrimonial (vide nota explicativa nº 7).

#### *Investimentos em empresas controladas em conjunto (“joint ventures”)*

Uma “joint venture” é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “joint venture” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

Os investimentos em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial, desde a data em que o controle compartilhado foi adquirido, e não são consolidados.

## **Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### **2.12 Propriedades para investimento**

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear e incluindo custos da transação. O valor contábil inclui os custos de empréstimos, custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos; excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são mantidas a valor de custo, mas tendo divulgado o respectivo valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

### **2.13 Imobilizado**

Demonstrado ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, com base nas taxas divulgadas na nota explicativa nº 9.

### **2.14 Intangível**

Os ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados e são submetidos a teste anual de perda de seu valor recuperável. Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados de acordo com sua vida econômica estimada e, quando são identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, são também submetidos a teste de “impairment” para análise do seu valor recuperável (nota explicativa nº 10).

### **2.15 Impostos**

A provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e fiscais. Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido, o qual a base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, 8% sobre venda de mercadoria (12% para contribuição social) e de 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, por esse motivo, essas empresas consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias, nem estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

### **2.16 Patrimônio líquido**

#### *a) Distribuição de dividendos*

A distribuição de dividendos mínimos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas suas demonstrações no fim do exercício, com base no seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em Assembleia Geral.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### *b) Resultado por ação*

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média mensal das ações em circulação no respectivo período. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41/IAS 33.

### *c) Ações ordinárias*

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

### *d) Ações em tesouraria*

Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações de tesouraria) são reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios do Grupo. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em outras reservas de capital.

## **2.17 Provisões**

### *a) Geral*

Provisões são reconhecidas quando o Grupo tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando o Grupo espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso. Se o efeito do valor temporal do dinheiro for significativo, as provisões são descontadas utilizando uma taxa corrente antes dos impostos que reflète, quando adequado, os riscos específicos ao passivo. Quando for adotado desconto, o aumento na provisão devido à passagem do tempo é reconhecido como custo de financiamento.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### *b) Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis*

O Grupo é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. Para os riscos trabalhistas, as provisões levam em consideração a opinião e os valores informados pelos assessores jurídicos, de acordo com percentual definido pela Administração através do histórico de liquidação de processos de mesma natureza ocorridos nos últimos 12 meses. A avaliação da probabilidade de perda também inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os riscos classificados como perdas possíveis não são reconhecidas contabilmente, sendo apenas divulgados, e os classificados como remotos não requerem provisão nem divulgação.

### **2.18 Transações que envolvem pagamento em ações**

A Companhia oferece a seus empregados planos de remuneração com base em ações, liquidados em ações, segundo os quais a Companhia recebe os serviços como contraprestação das opções de compra de ações. O valor das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido, período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data do balanço, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido.

### **2.19 Ajuste a valor presente de ativos e passivos**

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da administração, o Grupo concluiu que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários circulantes é irrelevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto e, dessa forma, não registrou nenhum ajuste.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 2.20 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e tendo o valor contábil líquido excedido o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda. Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos tributos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor justo líquido das despesas de venda é determinado, sempre que possível, com base em transações recentes de mercado entre partes conhecedoras e interessadas com ativos semelhantes. Na ausência de transações observáveis neste sentido, uma metodologia de avaliação apropriada é utilizada. Os cálculos dispostos neste modelo são corroborados por indicadores disponíveis de valor justo, como preços cotados para entidades listadas, entre outros indicadores disponíveis. O Grupo baseia sua avaliação de redução ao valor recuperável com base nas previsões e nestes orçamentos financeiros detalhados, os quais são elaborados separadamente pela administração para cada unidade geradora de caixa às quais os ativos estejam alocados. As projeções baseadas nestas previsões e orçamentos geralmente abrangem o período de cinco anos. Uma taxa média de crescimento de longo prazo é calculada e aplicada aos fluxos de caixa futuros após o quinto ano. A perda por desvalorização do ativo é reconhecida no resultado de forma consistente com a função do ativo sujeito à perda. Para ativos que não sejam ágio, é efetuada uma avaliação em cada data de reporte para determinar se existe um indicativo de que as perdas por redução ao valor recuperável reconhecidas anteriormente já não existem ou diminuíram. Se tal indicativo existir, o Grupo estima o valor recuperável do ativo ou da unidade geradora de caixa. Uma perda por redução ao valor recuperável de um ativo previamente reconhecida é revertida apenas se tiver havido mudança nas estimativas utilizadas para determinar o valor recuperável do ativo desde a última perda por desvalorização que foi reconhecida. A reversão é limitada para que o valor contábil do ativo não o valor contábil que teria sido determinado (líquido de depreciação, amortização ou exaustão), caso nenhuma perda por desvalorização tivesse sido reconhecida para o ativo em anos anteriores. Esta reversão é reconhecida no resultado. O teste de redução ao valor recuperável do ágio é feito anualmente em 31 de dezembro ou quando as circunstâncias indicarem que o valor contábil tenha se deteriorado. A perda por desvalorização é reconhecida para uma unidade geradora de caixa ao qual o ágio esteja relacionado. Quando o valor recuperável da unidade é inferior ao valor contábil da unidade, a perda é reconhecida e alocada para reduzir o valor contábil dos ativos da unidade na seguinte ordem: (a) reduzindo o valor contábil do ágio alocado à unidade geradora de caixa; e (b) a seguir, aos outros ativos da unidade proporcionalmente ao valor contábil de cada ativo. Ativos intangíveis com vida útil indefinida são testados em relação à perda por redução ao valor recuperável anualmente em 31 de dezembro, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa, conforme o caso ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 2.21 Conversão de moeda estrangeira

#### *Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras*

As demonstrações financeiras de cada investida incluída na consolidação são preparadas usando-se a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que ela opera) de cada investida. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas subsidiárias, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As demonstrações financeiras consolidadas são apresentadas em reais, que é a moeda funcional e de apresentação da controladora e todas a suas subsidiárias.

#### *Moeda estrangeira*

Na elaboração das demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) da Companhia, as transações em moeda estrangeira são registradas de acordo com as taxas de câmbio vigentes na data de cada transação. No final de cada exercício contábil, os itens monetários em moeda estrangeira são convertidos pelas taxas vigentes. As variações cambiais sobre itens monetários são reconhecidas no resultado do exercício em que ocorrerem.

### 2.22 Novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis

#### *Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento: Alterações no CPC 06 (R2)*

As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19. Como um expediente prático, um arrendatário pode optar por não avaliar se um benefício relacionado à Covid-19 concedido pelo arrendador é uma modificação do contrato de arrendamento. O arrendatário que fizer essa opção deve contabilizar qualquer mudança no pagamento do arrendamento resultante do benefício concedido no contrato de arrendamento relacionada ao Covid-19 da mesma forma que contabilizaria a mudança aplicando o CPC 06 (R2) se a mudança não fosse uma modificação do contrato de arrendamento. Essa alteração teve impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo, conforme notas explicativas nº 5 e 20.

#### *Definição de negócios : Alterações no CPC 15 (R1)*

As alterações do CPC 15 (R1) esclarecem que, para ser considerado um negócio, um conjunto integrado de atividades e ativos deve incluir, no mínimo, um input - entrada de recursos e um processo substantivo que, juntos, contribuam significativamente para a capacidade de gerar output - saída de recursos. Além disso, esclareceu que um negócio pode existir sem incluir todos os inputs - entradas de recursos e processos necessários para criar outputs - saída de recursos. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo, mas podem impactar períodos futuros caso o Grupo ingresse em quaisquer combinações de negócios.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro: Revisão no CPC 00 (R2)

A pronúnciação revisada alguns novos conceitos, fornece definições atualizadas e critérios de reconhecimento para ativos e passivos e esclarece alguns conceitos importantes. Essas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo.

### Reforma da Taxa de Juros de Referência: Alterações no CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48

As alterações aos Pronúnciações CPC 38 e CPC 48 fornecem isenções que se aplicam a todas as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma de referência da taxa de juros. Uma relação de proteção é diretamente afetada se a reforma suscitar incertezas sobre o período ou o valor dos fluxos de caixa baseados na taxa de juros de referência do item objeto de hedge ou do instrumento de hedge. Essas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo.

### Definição de material: Alterações no CPC 26 (R1) e CPC 23

As alterações fornecem uma nova definição de material que afirma, "a informação é material se sua omissão, distorção ou obscuridade pode influenciar, de modo razoável, decisões que os usuários primários das demonstrações contábeis de propósito geral tomam como base nessas demonstrações contábeis, que fornecem informações financeiras sobre relatório específico da entidade". As alterações esclarecem que a materialidade dependerá da natureza ou magnitude de informação, individualmente ou em combinação com outras informações, no contexto das demonstrações financeiras. Uma informação distorcida é material se poderia ser razoavelmente esperado que influencie as decisões tomadas pelos usuários primários. Essas alterações não tiveram impacto e nem se espera que haja algum impacto futuro, sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo.

## 2.23 Reclassificação para melhor apresentação

A Companhia reavaliou a natureza de determinadas transações e decidiu por reclassificar para fins de melhor apresentação, os saldos apresentados na demonstração do fluxo de caixa referente ao exercício de 31 de dezembro de 2019.

As reclassificações foram efetuadas e seus reflexos encontram-se demonstrados abaixo:

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	Controladora			Consolidado		
	Saldo em 31.12.2019	Reclassificação	Saldo em 31.12.2019 após a reclassificação	Saldo em 31.12.2019	Reclassificação	Saldo em 31.12.2019 após a reclassificação
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>						
Lucro líquido do exercício	310.129	-	310.129	314.301	-	314.301
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:						
Juros, variações monetárias e cambiais provisionadas sobre empréstimos, contingências e depósitos judiciais	97.516	(27.416)	70.100	141.167	(40.499)	100.668
Outros	(227.171)	-	(227.171)	(53.027)	-	(53.027)
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>	<b>180.474</b>	<b>(27.416)</b>	<b>153.058</b>	<b>402.441</b>	<b>(40.499)</b>	<b>361.942</b>
Aplicações financeiras mantidas para negociação	(96.511)	27.416	(69.095)	(316.532)	40.499	(276.033)
Outros	(46.026)	-	(46.026)	(30.167)	-	(30.167)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>(142.537)</b>	<b>27.416</b>	<b>(115.121)</b>	<b>(346.699)</b>	<b>40.499</b>	<b>(306.200)</b>

## **Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### **3 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

#### ***Estimativas e premissas***

Na elaboração demonstrações financeiras, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações financeiras da Companhia e de suas subsidiárias incluem, portanto, estimativas referentes à seleção da vida útil dos bens do ativo imobilizado e das propriedades para investimento, às provisões necessárias para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis, às determinações de provisões para imposto de renda e contribuição social, provisão para crédito de liquidação duvidosa, valor justo das propriedades para investimento para fins de divulgação e a outras similares. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

#### ***Julgamentos***

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes. No processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo, a administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas.

#### ***Mensuração a valor justo de propriedades para investimento para fins de determinação do valor recuperável e divulgação***

Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no IFRS 13 para avaliações de nível 3. Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento para fins de determinação do valor recuperável e de divulgação, o Grupo considerou a metodologia de fluxos de caixa descontados a valor presente. Por essa metodologia é projetado à receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e projeção, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas. Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram consideradas perdas de receita por inadimplência. Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzida do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro. As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento estão detalhadas na Nota Explicativa nº 8.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### ***Realização de créditos diferidos de imposto de renda e contribuição social***

Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social não utilizados, bem como diferenças temporárias, na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos e diferenças temporárias. Julgamento significativo da Administração é requerido para determinar o valor do imposto diferido ativo que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras. Esses prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social se referem à Companhia e não prescrevem. Contudo, sua compensação fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal. Para mais detalhes sobre impostos diferidos, vide Nota Explicativa nº 16.

### ***Valor justo dos instrumentos financeiros***

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

## 4 Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
(a) Caixa e Equivalentes de Caixa				
Caixa e bancos	9.978	17.864	27.526	46.924
Total	<u>9.978</u>	<u>17.864</u>	<u>27.526</u>	<u>46.924</u>
(b) Aplicações Financeiras				
Aplicações financeiras (i)	1.144.102	521.129	1.543.676	922.660
Fundo de investimento (ii)	69.625	20.405	69.625	20.405
Aplicações financeiras compromissadas (iii)	33.370	32.571	33.370	32.571
Total	<u>1.247.097</u>	<u>574.105</u>	<u>1.646.671</u>	<u>975.636</u>
Circulante	1.154.080	538.993	1.571.202	969.584
Não circulante	102.995	52.976	102.995	52.976

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

- (i) É representado por fundo de investimento de renda fixa não exclusivo, com liquidez diária e rendimentos acumulados de 3,06% até 31 de dezembro de 2020 (5,88% - 2019). A administração efetua a gestão de caixa da Companhia por meio de fundos de investimentos não exclusivos, com expectativa de utilização dos recursos para o desenvolvimento dos projetos previstos.
- (ii) Refere-se a aplicação em um fundo de investimento internacional de longo prazo, sujeito a variação cambial, com rendimento acumulado de 3,82%.
- (iii) As aplicações financeiras compromissadas da instituição financeira Itaú Unibanco S/A, estão classificadas como custo amortizado pelo CPC 48 em função de sua característica, tem por objetivo a garantia de um empréstimo na modalidade de Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) com vencimentos em 19 de junho de 2023 e 17 de setembro de 2025.

### 5 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Aluguéis e revenda de pontos comerciais a receber	92.928	72.618	226.009	177.718
Coparticipação a receber (i)	1.186	1.281	5.843	6.280
Linearização de desconto (ii)	62.263	-	157.514	-
Outras (iii)	3.455	1.278	62.540	52.506
	<u>159.832</u>	<u>75.177</u>	<u>451.906</u>	<u>236.504</u>
Provisão para créditos com perda esperada	(29.338)	(20.446)	(81.716)	(54.637)
	<u>130.494</u>	<u>54.731</u>	<u>370.190</u>	<u>181.867</u>
Circulante	77.792	44.467	205.370	133.216
Não circulante	52.702	10.264	164.820	48.651

- (i) Representa substancialmente saldos a receber pelo direito de uso do espaço imobiliário. As coparticipações são faturadas de acordo com contratos e reconhecidas no resultado em função do prazo do aluguel contratado.
- (ii) Em função da pandemia do COVID-19 que trouxe grandes impactos nas operações da Companhia, a Administração em caráter de parceria com os lojistas, adotou novas políticas de descontos, sob condições específicas a fim de gerar um fôlego nos fluxos de caixas dos lojistas. Estes descontos variam desde isenções total ou parcial, sempre avaliando a condição de cada lojista (essas condições alcançam a maioria dos lojistas do portfólio da Companhia, mas consideram exceções de estabelecimentos que não tiveram suas operações interrompidas com os fechamentos dos Shoppings). Estas concessões denominadas “Descontos período COVID-19”, serão linearizados por um período de quarenta e oito meses, de acordo com o prazo remanescente do contrato padrão de locação, como previsto pelo CPC 06(R2)/IFRS 16. O total de descontos para o período de março a dezembro de 2020 é R\$ 72.087 na controladora e R\$ 181.249 no consolidado.
- (iii) Representadas substancialmente por vendas de terrenos para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários por parte dos incorporadores compradores. Os recebimentos ocorrerão por meio das transferências de recursos financeiros relacionadas as unidades vendidas (“operação de permuta financeira”) e parcelamento conforme previsto em contrato. Anualmente, a Companhia remensura subsequentemente este ativo financeiro a valor justo, o qual está suportado pelos estudos de viabilidade dos empreendimentos lançados, ou a serem lançados nas suas respectivas regiões. Adicionalmente, destacamos que esses ativos financeiros são mensalmente atualizados com base nos índices INCC/FGV e/ou IGP-M/FGV.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

A composição por idade de vencimento dos valores a receber é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
A vencer de 721 a 1440 dias	25.387	3.659	67.227	17.631
A vencer de 361 a 720 dias	27.315	6.605	97.593	31.020
A vencer até 360 dias	71.402	44.613	195.089	134.008
Vencidas até 30 dias	4.129	1.407	10.892	4.173
Vencidas de 31 a 60 dias	3.133	842	7.808	2.227
Vencidas de 61 a 90 dias	1.059	335	3.390	805
Vencidas de 91 a 120 dias	2.343	549	5.818	1.392
Vencidas de 121 a 360 dias	5.924	3.641	16.233	8.832
Vencidas há mais de 360 dias	19.140	13.526	47.856	36.416
	<u>159.832</u>	<u>75.177</u>	<u>451.906</u>	<u>236.504</u>

A Companhia e suas controladas adotaram o cálculo da perda esperada do contas a receber com base na elaboração de uma “matriz de provisão”, levando em conta dados históricos de inadimplência que definiram um percentual de provisionamento para cada faixa de vencimento da carteira de recebíveis. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de contas a receber de alugueis sofreram os impactos da COVID – 19. Diante deste impacto, a Companhia revisitou o estudo sobre a provisão de perda e diante da redução de expectativa de recuperação da inadimplência, considerou um aumento em todas as faixas da matriz de provisão. O aging list reflete a data original de cada título, não havendo alteração das datas originais dos títulos vencidos, que foram renegociados. O saldo da rubrica “Contas a receber” foi classificado na categoria de ativos financeiros “custo amortizado”.

A movimentação da provisão das perdas de créditos esperadas é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Saldo inicial	(20.446)	(21.776)	(54.637)	(61.628)
Constituição/reversão de provisão das perdas de créditos esperadas	(8.217)	(4.089)	(26.326)	(10.296)
Baixa de créditos incobráveis	(675)	5.419	(753)	17.287
Saldo final	<u>(29.338)</u>	<u>(20.446)</u>	<u>(81.716)</u>	<u>(54.637)</u>

Para determinar a recuperação do contas a receber, a Companhia e suas controladas consideram qualquer mudança na qualidade de crédito do cliente da data em que o crédito foi inicialmente concedido até a data de encerramento do período.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Abaixo o detalhamento do percentual da provisão das perdas esperadas:

	%	
	31.12.2020	31.12.2019
A vencer	4,37%	3,78%
Vencidas até 30 dias	33,62%	28,51%
Vencidas de 31 a 60 dias	39,60%	33,88%
Vencidas de 61 a 90 dias	46,00%	39,15%
Vencidas de 91 a 120 dias	52,01%	43,25%
Vencidas de 121 a 360 dias	100,00%	93,08%
Vencidas há mais de 360 dias	100,00%	100,00%

A composição por idade de vencimento dos valores incluídos na provisão das perdas esperadas é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
A vencer	(3.928)	(2.619)	(14.151)	(7.880)
Vencidas até 30 dias	(841)	(354)	(2.617)	(660)
Vencidas de 31 a 60 dias	(586)	(335)	(2.282)	(667)
Vencidas de 61 a 90 dias	(352)	(190)	(1.086)	(324)
Vencidas de 91 a 120 dias	(792)	(320)	(2.275)	(799)
Vencidas de 121 a 360 dias	(3.699)	(3.102)	(11.449)	(7.891)
Vencidas há mais de 360 dias	(19.140)	(13.526)	(47.856)	(36.416)
	<u>(29.338)</u>	<u>(20.446)</u>	<u>(81.716)</u>	<u>(54.637)</u>

### Arrendamentos

A Companhia arrenda espaços nos seus shoppings centers, com prazo de vigência entre 4 (quatro) a 5 (cinco) anos, com opção de renovação após este período. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas. Os valores são reajustados anualmente, de acordo com índices de mercado. Os aluguéis mínimos futuros a faturar sobre os arrendamentos não canceláveis, considerando as lojas em operação em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, são apresentados conforme abaixo:

	Consolidado	Consolidado
	31.12.2020	31.12.2019
Até um ano	504.735	470.858
Entre dois a cinco anos	1.277.847	1.276.160
Mais de cinco anos	118.467	124.842
	<u>1.901.049</u>	<u>1.871.860</u>

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 6 Informações sobre saldos e transações entre partes relacionadas

A Companhia realiza, no curso normal de seus negócios, operações com partes relacionadas representadas pelas empresas do Grupo Jereissati, que são realizadas a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições definidas pela Administração.

#### Saldos e transações com partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas em 31 de dezembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2019 estão assim representados:

##### a. Saldos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Ativo não circulante:				
Com outras partes relacionadas:				
Shopping Center Galleria (iv)	-	-	4.739	4.624
Shopping Center Iguatemi São Paulo (iii)	3.880	3.441	3.880	3.441
Praia de Belas Shopping Center (iii)	321	396	321	396
Federação das Entidades Assistenciais Campinas (i) (CDI + 1% a.a.)	29.523	31.077	28.523	31.077
Outras partes relacionadas (ii)	-	-	15.831	6.540
Total de créditos com partes relacionadas	33.724	34.914	53.294	46.078
Adiantamentos para futuro aumento de capital				
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.	-	1.216	-	-
SPH 1 Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	-	-
SCIRP Participações Ltda.	-	154.000	-	-
SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda.	-	164	-	-
SISP Participações Ltda.	-	688	-	-
Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda.	-	908	-	-
SP74 Participações Ltda.	-	-	-	-
JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	579	-	-
CS41 Participações Ltda.	-	11.253	-	-
SCIALPHA Participações Ltda.	-	10	-	-
CSC61 Participações Ltda.	-	-	-	-
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda.	-	2.600	-	-
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda.	-	1	-	-
Amuco Shopping Ltda.	-	4.007	-	-
Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	6.396	-	-
I-Art Produções Teatrais Ltda.	-	-	-	-
Iguatemi 365 Ltda.	-	5.200	-	-
Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-
Market Place Torres Ltda.	-	-	-	-
Total de adiantamentos para futuro aumento de capital	-	187.022	-	-
Total do ativo não circulante	33.724	221.936	57.651	46.078
Total de créditos com partes relacionadas	33.724	221.936	57.651	46.078

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Passivo circulante:

Débitos com partes relacionadas:

Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (v)	2.372	2.372	2.372	2.372
Outras partes relacionadas (ii)	623	5.865	-	-
Total de débitos com partes relacionadas	<u>2.995</u>	<u>8.237</u>	<u>2.372</u>	<u>2.372</u>

Dividendos a pagar:

Acionistas controladores:

Kalila Representações Comerciais Ltda.	1.135	1.741	1.135	1.741
Jereissati Participações S.A.	24.336	37.318	24.336	37.318
Acionistas não controladores	22.561	34.597	22.561	34.597
Total de dividendos a pagar	<u>48.032</u>	<u>73.656</u>	<u>48.032</u>	<u>73.656</u>

Total do passivo circulante

<u>51.027</u>	<u>81.893</u>	<u>50.404</u>	<u>76.028</u>
---------------	---------------	---------------	---------------

Passivo não circulante:

Débitos com partes relacionadas:

Com controladas:

Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (v)	2.822	4.744	2.822	4.744
Total dos débitos com partes relacionadas	<u>2.822</u>	<u>4.744</u>	<u>2.822</u>	<u>4.744</u>

Total do passivo não circulante

<u>2.822</u>	<u>4.744</u>	<u>2.822</u>	<u>4.744</u>
--------------	--------------	--------------	--------------

Total de débitos com partes relacionadas

<u>53.849</u>	<u>86.637</u>	<u>53.226</u>	<u>80.772</u>
---------------	---------------	---------------	---------------

- (i) Refere-se a um mútuo com a FEAC - Federação das Entidades Assistenciais de Campinas, ao qual tem uma participação de 30% do Shopping Center Iguatemi Campinas, com a finalidade de financiamento para expansão do shopping, com remuneração de CDI + 0,8% a.a. e liquidação prevista para 30 de abril de 2023.
- (ii) Refere-se substancialmente aos créditos junto aos diversos condomínios dos shoppings, oriundos dos processos de reembolso de diversos pagamentos, realizados pela Companhia.
- (iii) Os saldos de partes relacionadas entre o condomínio civil e o condomínio comercial referem-se aos reembolsos de despesas não honradas pelos locatários e foram aportados pelos empreendedores, conforme determinam as Leis nº 4.591/64 e nº 8.245/91.
- (iv) Partes relacionadas entre o condomínio civil e o condomínio comercial do Shopping Center Galleria e será liquidado conforme indenização da seguradora.
- (v) Valor a pagar referente um contrato de arrendamento do escritório corporativo, com o Shopping Iguatemi São Paulo e vencimento em 31 de dezembro de 2022, em função da adoção do IFRS16/CPC06 R2.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### Transações

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Custo dos serviços prestados:				
Serviços prestados por controladas aos shopping centers:				
AEST - Administradora de estacionamentos Ltda. (ii)	(2.131)	(4.330)	-	-
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. (ii)	(1.518)	(3.688)	-	-
SP74 - Iguatemi Leasing Ltda. (i)	(3.379)	(3.786)	-	-
SCRB - Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda. (iii)	(10.247)	(16.367)	-	-
	<u>(17.275)</u>	<u>(28.171)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Serviços prestados por acionista controlador:				
Jereissati Participações S.A. (iv)	<u>(1.560)</u>	<u>(1.560)</u>	<u>(1.560)</u>	<u>(1.820)</u>
Receitas financeiras:				
Mútuos com controladas:				
Praia Belas Deck Parking Ltda.	<u>-</u>	<u>65</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>65</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Mútuos com partes relacionadas:				
Federação das Entidades Assistenciais de Campinas	<u>806</u>	<u>2.015</u>	<u>806</u>	<u>2.015</u>
	<u>806</u>	<u>2.015</u>	<u>806</u>	<u>2.015</u>
Despesas financeiras:				
Despesa com fiança com acionista controlador:				
Jereissati Participações S.A.	<u>(262)</u>	<u>(27)</u>	<u>(262)</u>	<u>(27)</u>

- (i). Referem-se a serviços prestados de corretagens por locação de lojas nos empreendimentos próprios.
- (ii). Referem-se a serviços de administração dos empreendimentos e estacionamentos.
- (iii). Referem-se a serviços de administração dos condomínios.
- (iv). Referem-se a serviços administrativos prestados pela controladora Jereissati Participações S.A., tais como consultoria financeira e fiscal.

A seguir, um resumo dos contratos celebrados entre a Companhia e as empresas relacionadas:

#### Contratos com a SP74 - Iguatemi Leasing

A Iguatemi Leasing possui diversos contratos de prestação de serviços celebrados com os shopping centers em que há participação e/ou administração da Companhia, visando à comercialização e intermediação de espaços promocionais e de lojas, em condições específicas pactuadas entre as partes.

#### Contratos com as administradoras AEST, AEMP e SCRIB

Estas empresas mantêm contratos de prestação de serviços de administração em diversos empreendimentos do Grupo, as quais foram praticadas em condições específicas pactuadas entre as partes.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### Contratos de mútuo

A Companhia celebra empréstimos e financiamentos na qualidade de mutuante, com o objetivo de financiar o capital de giro de empresas relacionadas, e na qualidade de mutuária, com a finalidade de financiar seus empreendimentos. Os prazos e as condições dos contratos estão discriminados no quadro anterior.

### Remuneração dos Administradores

A remuneração anual da Administração referente a benefícios de curto prazo, no montante de R\$ 25.314, foi aprovada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 25 de junho de 2020.

Os montantes referentes à remuneração do pessoal-chave da Administração sob responsabilidade da controladora estão apresentados a seguir, para os períodos de doze meses findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Benefícios de curto prazo (i)	23.325	20.398
Pagamento baseada em ações (ii)	<u>4.592</u>	<u>1.263</u>
	<u>27.917</u>	<u>21.661</u>

- (i). Correspondem substancialmente a honorários de diretoria e participação no resultado incluindo bônus por desempenho.
- (ii). Corresponde ao custo das opções aos administradores.

### Garantia prestada às controladas

- (a) Em 04 de setembro de 2015, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., visando a garantia da operação de securitização dos créditos imobiliários decorrentes do compromisso de venda e compra dos imóveis que compõem o Shopping Center Galleria, firmado por suas controladas Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., junto à Securitizadora RB Capital Companhia de Securitização no valor de R\$ 210.000, com taxa de CDI + 0,15% a.a. e prazo de 120 meses, conforme nota explicativa nº 11 (d).
- (b) Em 28 de dezembro de 2015, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da CSC 142 Participações, visando a garantia da operação de securitização dos créditos imobiliários decorrentes do compromisso de venda e compra do imóvel localizado na cidade de Tijucas, sobre o qual será erguido um complexo comercial a ser desenvolvido sobre a totalidade do imóvel, junto à Securitizadora RB Capital Companhia de Securitização no valor de R\$ 105.000, com taxa de CDI + 1,30% a.a. e prazo de 228 meses, conforme nota explicativa nº 11 (e).
- (c) Em 31 de março de 2016, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da CSC41 Participações Ltda., visando a garantia da operação de securitização dos créditos imobiliários junto à Securitizadora RB Capital Companhia de Securitização no valor de R\$ 105.000, com taxa de CDI + 1,30% a.a. e prazo de 228 meses, conforme nota explicativa nº 11 (f).

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

- (d) Em 12 de julho de 2016, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da ORK Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., visando a garantia da operação de securitização dos créditos imobiliários junto à Securitizadora RB Capital Companhia de Securitização no valor de R\$ 275.000, com taxa final de CDI - 0,10% a.a. e prazo de 84 meses, conforme nota explicativa nº 11 (g).

## 7 Investimentos

### Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Ágio por mais valia de ativos (a)	79.049	80.297	3.495	3.495
Rentabilidade futura (*)	88.169	88.169	-	-
Participações societárias (b)	3.036.228	2.612.700	143.074	10.607
Outros investimentos	15.809	15.809	16.127	16.124
	<u>3.219.255</u>	<u>2.796.975</u>	<u>162.696</u>	<u>30.226</u>

(\*) Ágios gerados na aquisição de 100% de participação das subsidiárias Lasul e SISP e têm como fundamento a rentabilidade futura dos empreendimentos SCIPA e SCISP, respectivamente. Foi avaliado a expectativa de recuperação e não houve identificação de indicadores de impairment.

### a. Composição do ágio por mais valia de ativo

	Controladora				Consolidado			
	31.12.2020		31.12.2019		31.12.2020		31.12.2019	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A. (i)	28.811	(3.062)	25.749	25.945	-	-	-	-
Ágio na aquisição da Solway Participações S.A. (i)	30.058	(6.595)	23.463	23.879	-	-	-	-
Ágio na emissão de ações - JK Iguatemi (i)	8.566	(443)	8.123	8.175	-	-	-	-
Ágio na aquisição da RAS Shopping Centers Ltda. (i)	10.289	(2.285)	8.004	8.232	-	-	-	-
Ágio na aquisição da SPH 1 Iguatemi Emp. Imobiliários S.A. (i)	15.637	(1.927)	13.710	14.066	-	-	-	-
Ágio na aquisição da Odívelas Participações S.A. (ii)	-	-	-	-	3.495	-	3.495	3.495
	<u>93.361</u>	<u>(14.312)</u>	<u>79.049</u>	<u>80.297</u>	<u>3.495</u>	<u>-</u>	<u>3.495</u>	<u>3.495</u>

- (i) Os ágios gerados na aquisição de participações societárias, mas fundamentados na mais valia de ativos – shopping centers foram reclassificados para a rubrica de propriedades para investimentos nas demonstrações financeiras consolidadas, conforme nota explicativa nº 07.
- (ii) Ágio gerado na aquisição de fração adicional da Odívelas Participações S.A, com vida útil a ser definida após a conclusão do projeto. Por tratar-se de uma participação minoritária que não detém o controle da operação, o ágio não foi reclassificado para a rubrica de propriedade para investimentos.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### Movimentações dos ágios por mais valia de ativo

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Saldo Inicial	80.297	81.545	3.495	3.495
Amortizações	(1.248)	(1.248)	-	-
Saldo Final	<u>79.049</u>	<u>80.297</u>	<u>3.495</u>	<u>3.495</u>

### b. Participações societárias

	Valor contábil do investimento		Resultado da equivalência patrimonial	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Participação em controladas	3.025.068	2.602.093	178.006	285.321
Participações em controladas em conjunto	11.160	10.607	3.314	1.189
	<u>3.036.228</u>	<u>2.612.700</u>	<u>181.320</u>	<u>286.510</u>

### Movimentação das participações societárias

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Saldo inicial	2.612.700	2.573.553	10.607	10.070
Aumento de capital	431.373	92.742	520	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	16.920	-	-	-
Aquisição de participação (i)	-	-	123.000	-
Ganho na aquisição de participação (i)	-	-	6.947	-
Equivalência patrimonial	178.006	285.321	3.314	1.189
Dividendos recebidos	(202.771)	(338.916)	(1.314)	(652)
Saldo final	<u>3.036.228</u>	<u>2.612.700</u>	<u>143.074</u>	<u>10.607</u>

(i) Em 07 de janeiro de 2020, a Companhia por meio da sua controlada Lasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, adquiriu 47% da Maiojama Participações S/A pelo valor de R\$ 123.000. A operação consiste na aquisição de participação minoritária na Maiojama, detentora de 14% no Shopping Iguatemi Porto Alegre, na torre Iguatemi Business anexa ao shopping e na Administradora Gaúcha, empresa responsável pela administração do complexo. O valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos da Maiojama na data da aquisição, foi calculado pela Administração da Companhia, através da análise individualizada de cada uma das contas patrimoniais, sendo o impacto basicamente atribuído ao valor justo da propriedade para investimento (Shopping Iguatemi Porto Alegre e Torre Iguatemi Business).

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### Informações financeiras de controladas com participações de não controladores e de controladas em conjunto (“Joint ventures”)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Administração analisou as informações financeiras das controladas com participações de não controladores e das controladas em conjunto (“Joint ventures”) e concluiu que tais informações são imateriais para fins de divulgação. Contudo, como informação adicional segue principais saldos dos ativos, passivos e os resultados dos exercícios:

	Ativo		Capital social		Patrimônio líquido		Lucro (Prejuízo) líquido do período	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
AGSC	567	285	74	74	228	99	3.779	3.330
JKES	4.244	3.710	1	1	954	2.417	14	9.731
Outros	5.902	6.477	11.807	11.807	5.890	6.434	(544)	(149)

## 8 Propriedades para investimento

### Ao custo

Descrição	Vida útil média remanescente em anos	Terrenos, Edificações, instalações e outros				Total
		Terrenos	Edificações, instalações e outros	Depreciação acumulada		
Controladora						
31.12.2020	30 a 60 (*)	140.009	1.560.536	(412.798)	1.287.747	
31.12.2019	31 a 60 (*)	140.009	1.357.426	(371.396)	1.126.039	
Consolidado antes do ágio						
31.12.2020	30 a 60 (*)	454.594	4.803.418	(1.005.660)	4.252.352	
31.12.2019	31 a 60 (*)	445.731	4.443.096	(878.020)	4.010.807	
Agios reclassificados (**)						
31.12.2020	40 a 60	34.785	58.576	(14.312)	79.049	
31.12.2019	40 a 60	34.785	58.576	(13.064)	80.297	
Total consolidado 2020		489.379	4.861.994	(1.019.972)	4.331.401	
Total consolidado 2019		480.516	4.501.672	(891.084)	4.091.104	

(\*) A vida útil dos demais itens classificados como propriedades para investimento foram definidas com base em estudos elaborados por consultores imobiliários e são tempestivamente revisadas pela Administração, principalmente em casos de mudanças significativas nos shoppings que ocasione uma alteração na vida útil. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Administração não identificou nenhuma mudança significativa.

(\*\*) Conforme mencionado na nota explicativa nº 7 (a) refere-se à mais-valia do ativo, sendo apresentado como investimento na controladora, e, devido à sua origem, é apresentado no consolidado como propriedade para investimento. Os valores estão apresentados líquidos de amortização.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

As rendas e os substanciais custos gerados pelas propriedades para investimentos, estão mencionadas respectivamente nas notas explicativas nº 20 e 21.

A movimentação das propriedades para investimento é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Saldo inicial	1.126.039	1.099.569	4.091.104	4.121.627
Adições (i)	200.151	68.499	367.864	138.196
Baixas	-	-	(1.636)	(1.759)
Transferência	-	(7.114)	-	(54.426)
Depreciações	(38.443)	(34.915)	(125.931)	(112.534)
Saldo Final	<u>1.287.747</u>	<u>1.126.039</u>	<u>4.331.401</u>	<u>4.091.104</u>

- (i) Valor refere-se substancialmente a aquisição de fração adicional em shoppings, conforme nota explicativa nº 01 item b (i).

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

	31.12.2020	31.12.2019
	Shoppings em operação	Shoppings em operação
Valor Justo	14.612.279	13.996.008
Área bruta locável própria (mil m <sup>2</sup> )	488	478

A Companhia adotou a metodologia de cálculo do valor justo, por meio do fluxo de caixa descontado - modelo Nominal (valor justo - nível III), o qual foi preparado por especialistas internos, considerando, qualificações físicas, premissas e estimativas ponderadas com informações do mercado imobiliário, bem como tendências macro econômicas para um período de dez anos. Não foram incluídos nos cálculos as potenciais expansões, as permutas de terrenos e os projetos não anunciados (mesmo os constantes do “guidance”).

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

	31.12.2020	31.12.2019
Taxa média de desconto real	6,5% a.a.	6,1% a.a.
Taxa de ocupação	94,2%	95,7%
Taxa de crescimento real na perpetuidade	2% a.a.	2% a.a.
Inflação anual na perpetuidade	3,7% a.a.	3,7% a.a.

Com base no valor justo das propriedades para investimento, a Administração concluiu que não há indicativo de desvalorização do ativo que requer a redução ao valor recuperável.

## 9 Imobilizado

		Controladora			
		31.12.2020		31.12.2019	
Taxa anual de depreciação %		Depreciação			
		Custo	acumulada	Líquido	Líquido
	Móveis e utensílios	6.876	(6.075)	801	1.386
	Equipamentos de informática	10.700	(9.727)	973	1.679
	Imóvel de direito de uso (i)	10.693	(5.346)	5.347	10.239
	Outros	3.627	(3.037)	590	773
		<u>31.896</u>	<u>(24.185)</u>	<u>7.711</u>	<u>14.077</u>
		Consolidado			
		31.12.2020		31.12.2019	
Taxa anual de depreciação %		Depreciação			
		Custo	acumulada	Líquido	Líquido
	Instalações, máquinas e equipamentos	20.782	(9.233)	11.549	10.891
	Móveis e utensílios	13.363	(8.330)	5.033	5.593
	Equipamentos de informática	13.291	(10.843)	2.448	3.498
	Imóvel de direito de uso (i)	10.693	(5.346)	5.347	10.239
	Outros	17.712	(10.980)	6.732	5.965
		<u>75.841</u>	<u>(44.732)</u>	<u>31.109</u>	<u>36.186</u>

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

A movimentação do imobilizado é como segue:

	Controladora				
	Adições	Baixas	Depreciações	31.12.2020	31.12.2019
				Custo Líquido	Custo Líquido
Móveis e utensílios	-	-	(585)	801	1.386
Equipamentos de informática	138	-	(844)	973	1.679
Imóvel de direito de uso (i)	-	-	(4.892)	5.347	10.239
Outros	5	-	(188)	590	773
	<u>143</u>	<u>-</u>	<u>(6.509)</u>	<u>7.711</u>	<u>14.077</u>

	Consolidado				
	Adições	Baixas	Depreciações	31.12.2020	31.12.2019
				Custo Líquido	Custo Líquido
Instalações, máquinas e equipamentos	4.261	-	(3.603)	11.549	10.891
Móveis e utensílios	389	-	(949)	5.033	5.593
Equipamentos de informática	601	-	(1.651)	2.448	3.498
Imóvel de direito de uso (i)	-	-	(4.892)	5.347	10.239
Outros	1.806	-	(1.039)	6.732	5.965
	<u>7.057</u>	<u>-</u>	<u>(12.134)</u>	<u>31.109</u>	<u>36.186</u>

- (i) Refere-se a um contrato de arrendamento do escritório corporativo, com o Shopping Iguatemi São Paulo em função da adoção do IFRS16/CPC06 R2.

Com base na avaliação da administração, não há indicativo de desvalorização do ativo que requer a redução ao valor recuperável.

## 10 Intangível

	Controladora			
	Custo	31.12.2020		31.12.2019
		Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Software em desenvolvimento (ii)	5.817	-	5.817	10.994
Outros (iii)	40.128	(29.449)	10.679	7.992
	<u>45.945</u>	<u>(29.449)</u>	<u>16.496</u>	<u>18.986</u>

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

	Consolidado			
	31.12.2020		31.12.2019	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio de rentabilidade futura (i)	88.169	-	88.169	88.169
Software em desenvolvimento (ii)	6.600	-	6.600	10.994
Outros (iii)	49.696	(33.056)	16.640	16.478
	<u>144.465</u>	<u>(33.056)</u>	<u>111.409</u>	<u>115.641</u>

- (i) Os ágios líquidos de amortizações nos montantes de R\$76.365 (SISP Participações S.A) e R\$11.804 (Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.) foram apurados pela Companhia ao longo do exercício de 2007, mediante as aquisições das participações societárias das respectivas empresas. Esses ágios estão economicamente fundamentos por meio da rentabilidade futura dos shoppings - Shopping Center Iguatemi Porto Alegre (Lasul) e Shopping Center Iguatemi São Paulo (SISP).
- (ii) Os módulos em desenvolvimento são agregados ao custo, e iniciam sua amortização a partir de sua conclusão.
- (iii) Refere-se a implantação e melhorias dos diversos sistemas de tecnologia, cuja amortização é realizada no prazo de três anos.

Segue a movimentação dos intangíveis:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Saldo Inicial	18.986	15.943	115.641	105.554
Adições	5.818	9.623	6.703	17.165
Amortizações	(8.308)	(6.580)	(10.935)	(7.078)
Saldo Final	<u>16.496</u>	<u>18.986</u>	<u>111.409</u>	<u>115.641</u>

### Análise de recuperabilidade do ágio de rentabilidade futura

A unidade geradora de caixa (UGC) à qual o ágio por expectativa de rentabilidade futura (“goodwill”) tiver sido alocado deve ser testada para verificar a necessidade de redução ao valor recuperável (“impairment”). O teste é feito comparando o valor contábil da UGC (incluindo o goodwill), com o seu valor recuperável, e deve ser realizado no mínimo anualmente, ou sempre que houver indicação de que a UGC possa estar desvalorizada.

O ágio testado para fins de redução ao valor recuperável, considera a UGC dos shoppings Iguatemi São Paulo e Iguatemi Porto Alegre.

A Companhia analisou o valor recuperável por meio do fluxo de caixa descontado - modelo nominal, o qual foi preparado por especialistas internos, considerando as qualificações físicas, premissas e estimativas ponderadas com informações do mercado imobiliário, bem como tendências macro econômicas.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

As principais premissas que balizaram a estimativa de valor estão descritas a seguir:

	31.12.2020	31.12.2019
Taxa média de desconto real	5,7% a.a.	5,6% a.a.
Taxa de ocupação	96,9%	96,7%
Taxa de crescimento real na perpetuidade	2% a.a.	2% a.a.
Inflação anual na perpetuidade	3,7% a.a.	3,7% a.a.

Com base na avaliação ao valor recuperável dos shoppings (mensurados por meio dos fluxos de caixa) frente ao valor de custo líquido, ágios de rentabilidade futura e ágios de mais valia alocados aos respectivos shoppings (quando aplicável), a Administração concluiu que não há necessidade de provisão para desvalorização do ativo.

## 11 Empréstimos, financiamentos e instrumentos derivativos

				Controladora		Consolidado	
				31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Operação swap		(a)		75.026	63.148	75.026	63.148
				<u>75.026</u>	<u>63.148</u>	<u>75.026</u>	<u>63.148</u>
Não circulante				75.026	63.148	75.026	63.148
				Controladora		Consolidado	
				31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Banco Itaú	92,50% do CDI	19 de julho de 2021	(a)	225.612	214.691	225.612	214.691
Banco Itaú	TR + 6,0% a.a	10 de julho de 2031	(b)	71.324	78.063	71.324	78.063
Banco Itaú	TR + 6,0% a.a	15 de dezembro de 2030	(c)	133.315	146.647	133.315	146.647
RB Capital	CDI + 0,15% a.a	17 de setembro de 2025	(d)	-	-	185.150	202.549
RB Capital	CDI + 1,30% a.a	15 de dezembro de 2034	(e)	-	-	98.826	100.481
RB Capital	CDI + 1,30% a.a	19 de março de 2035	(f)	-	-	100.307	101.536
RB Capital	CDI - 0,10% a.a	19 de junho de 2023	(g)	-	-	273.411	276.339
RB Capital	96% do CDI	18 de setembro de 2024	(h)	277.081	278.359	277.081	278.359
Apice	97,5% do CDI	27 de junho de 2023	(i)	251.526	250.649	251.526	250.649
Santander	CDI +0,75% a.a	01 de junho de 2021	(j)	207.600	200.878	207.600	200.878
Santander	CDI + 1,54% a.a	13 de setembro de 2021	(k)	103.054	-	103.054	-
Banco Itaú	TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032	(l)	171.746	-	171.746	-
Banco Itaú	TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032	(m)	-	-	84.430	-
Instituições não financeiras	IGP-DI			-	190	-	190
				<u>1.441.258</u>	<u>1.169.477</u>	<u>2.183.382</u>	<u>1.850.382</u>
Circulante				480.630	25.978	578.055	51.931
Não circulante				960.628	1.143.499	1.605.327	1.798.451

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### Composição da dívida por indexador

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
TR	376.385	224.710	460.815	224.710
CDI	1.064.873	944.577	1.722.567	1.625.482
IGP - DI	-	190	-	190
	<u>1.441.258</u>	<u>1.169.477</u>	<u>2.183.382</u>	<u>1.850.382</u>

### Cronograma da dívida

O cronograma de desembolso de dívidas de longo prazo para com terceiros está programado dessa forma:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
2021	-	430.355	-	525.101
2022 a 2023	535.456	430.106	830.284	710.293
2023 a 2035	425.172	283.038	775.043	563.057
	<u>960.628</u>	<u>1.143.499</u>	<u>1.605.327</u>	<u>1.798.451</u>

### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Saldo inicial	1.169.477	975.016	1.850.382	1.660.098
Captações	274.600	200.000	360.100	200.000
Pagamento principal e juros	(62.970)	(81.783)	(113.462)	(131.588)
Juros provisionados	57.998	71.495	81.671	114.658
Custos de captação	2.153	4.749	4.691	7.214
Saldo final	<u>1.441.258</u>	<u>1.169.477</u>	<u>2.183.382</u>	<u>1.850.382</u>

Descrição das principais características dos empréstimos e financiamentos:

- (a) Em 10 de julho de 2013, a Companhia emitiu cédula de crédito bancário (CCB) em favor do Banco Itaú BBA com o valor principal de R\$ 150.000, taxa de IPCA + 4% a.a. ("swapado" para 92,5% CDI), juros semestrais e amortização no 8º ano e custo total de captação no valor de R\$ 9.897. Com propósito específico de construção do Shopping Center Iguatemi Rio Preto. Como garantia a Companhia apresentou a fração ideal correspondente a 88% do Shopping de São Jose do Rio Preto. Já no dia 18 de julho de 2013, a Companhia celebrou contrato de operação de swap de fluxo de caixa com o Banco Itaú BBA S.A., com o objetivo de reduzir o risco de oscilação do indexador da dívida do CRI, desta forma, o contrato de swap prevê que a Companhia seja obrigado a pagar 92,5% do CDI (ponta passiva) e a receber 4% a.a. + IPCA (ponta ativa). Em 31 de dezembro de 2020, o saldo líquido do swap é de R\$ 150.586 (R\$ 151.543 em 2019) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

- (b) Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Porto Alegre, a Companhia celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 11 de julho de 2014, no valor de R\$ 78.000, com taxa TR + 6,0, sendo liberado na sua totalidade com custo total de captação no valor de R\$ 1.571. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização ocorrerá no prazo de 144 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo é de R\$ 71.324 (R\$ 78.063 em 2019) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- (c) Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Campinas, a Companhia celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 11 de julho de 2014, no valor de R\$ 152.000, com taxa TR + 6,0, sendo liberado na sua totalidade. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização ocorrerá no prazo de 144 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo é de R\$ 133.315 (R\$ 146.647 em 2019) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- (d) Em 24 de setembro de 2015, a Companhia realizou uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$ 210.000 em nome da controlada Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., para capitalizar a Companhia. O Certificado de Recebíveis Imobiliários teve o fechamento de bookbuilding a taxa de CDI + 0,15% a.a. com carência de 48 meses e amortização em 72 meses a partir de outubro de 2019. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 100% (cem por cento) do Shopping Galleria. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo é de R\$ 185.150 (R\$ 202.549 em 2019) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- (e) Em 28 de dezembro de 2015, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$ 105.000 e liberado em 31 de dezembro de 2015 o valor de R\$ 35.000 e 04 de janeiro de 2016 o valor de R\$ 70.000 em nome da controlada CSC 142 Participações Ltda., para construção do futuro outlet na cidade de Tijuca em Santa Catarina. O Certificado de Recebíveis Imobiliários foi distribuído a taxa de CDI + 1,30% a.a. e amortização em 228 meses. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 50% do Shopping Iguatemi JK. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo é de R\$ 98.826 (R\$ 100.481 em 2019) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- (f) Em 30 de junho de 2016, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$ 105.000 em nome da controlada CSC 41 Participações Ltda., para capitalizar a Companhia. O Certificado de Recebíveis Imobiliários foi distribuído a taxa de CDI + 1,30% a.a. e amortização em 228 meses. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 50% do Shopping Iguatemi JK. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo é de R\$ 100.307 (R\$ 101.536 em 2019) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- (g) Em 12 de julho de 2016, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$ 275.000 em nome da controlada Ork Empreendimento Imobiliários SPE Ltda., para capitalizar a Companhia. O Certificado de Recebíveis Imobiliários foi distribuído a taxa de CDI - 0,10% a.a. e amortização em 84 meses. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 78% do Shopping Iguatemi Alphaville. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo é de R\$ 273.411 (R\$ 276.339 em 2019) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- (h) Em 24 de julho de 2017, a Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração a emitir a quinta emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, em série única, a ser vinculada à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"). A operação foi concluída em 18 de setembro de 2017, no valor total de R\$ 279.635 e custo de captação total de R\$ 7.600, com remuneração limitada a 96% da variação acumulada da taxa DI e amortização em 84 meses. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo é de R\$ 277.081 (R\$ 278.359 em 2019) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- (i) Em 30 de abril de 2018, a Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração a realizar a sexta emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, em série única, a ser vinculada à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"). A operação foi concluída em 27 de junho de 2018, no valor total de R\$ 254.000, com remuneração de 97,5% do CDI e vencimento em 27 de junho de 2023. Esta operação possui uma cláusula de covenant não financeiro, que consiste no rebaixamento da classificação de risco (rating) em dois níveis (notches), pela Fitch Ratings ou seu equivalente pela Standard & Poor's ou pela Moody's, exceto quando tal rebaixamento for causado exclusivamente por alterações ou impactos na perspectiva de risco na classificação de risco (rating) referente ao crédito da República Federativa do Brasil (risco soberano). Em 31 de dezembro de 2020, o saldo é R\$ 251.526 (R\$ 250.649 em 2019) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

- (j) Em 14 de Novembro de 2019, a Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração a emitir uma Nota Promissória. A operação foi concluída em 29 de Novembro de 2019, no valor de R\$ 200.000 com remuneração de CDI + 0,75% a.a., e amortização de 18 meses. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo é de R\$ 207.600 (R\$ 200.878 em 2019) na controladora e no consolidado. Esta operação possui cláusula de *covenant* com o mesmo o nível de endividamento e alavancagem, relacionado na nota explicativa nº 12 (4ª emissão).
- (k) Em 18 de março de 2020 a Companhia celebrou uma Cédula de Crédito Bancária com o Banco Santander (Brasil) S.A, no valor de R\$ 100.000, com taxa de CDI + 1,54% a.a, com o objetivo de manter a disponibilidade de caixa para fazer frente as incertezas causadas pela pandemia do COVID 19. A amortização ocorrerá em 13 de setembro de 2021. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo é de R\$ 103.054 na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- (l) Com o objetivo de aumentar sua participação no Praia de Belas Shopping Center, a Companhia celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 23 de março de 2020, no valor de R\$ 174.600, com taxa escalonada entre TR + 8,60 e TR + 5,00%, taxa essa verificada mensalmente com base na Taxa Selic apurada na data de cada vencimento. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 37,545% do Praia de Belas Shopping Center. A amortização ocorrerá no prazo de 120 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo é de R\$ 171.746 na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- (m) Com o objetivo de aumentar sua participação no Esplanada Shopping, a Companhia celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 23 de março de 2020, no valor de R\$ 85.500, com taxa escalonada entre TR + 8,60 e TR + 5,00%, taxa essa verificada mensalmente com base na Taxa Selic apurada na data de cada vencimento. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 27,3271782% do Esplanada Shopping. A amortização ocorrerá no prazo de 120 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo é de R\$ 84.430 no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.

## 12 Debêntures

Os recursos obtidos pela Companhia com as ofertas são utilizados para financiar: (a) a expansão das operações dos shopping centers nos quais a Companhia é titular de participação; (b) a aquisição de maior participação; (c) a aquisição de participação em shopping centers de terceiros já existentes e em redes de menor porte; (d) a concepção, a incorporação e a administração de novos shopping centers; e (e) o refinanciamento de obrigações financeiras vincendas.

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019
Debêntures 4º emissão	78.598	130.216
Debêntures 7º emissão	395.223	398.214
Debêntures 9º emissão	295.136	-
Debêntures 10º emissão	502.191	-
	<u>1.271.148</u>	<u>528.430</u>
Circulante	83.914	62.973
Não circulante	1.187.234	465.457

## **Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

As debêntures não são conversíveis e foram objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme, nos termos do Contrato de Distribuição, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não existindo reservas antecipadas nem lotes mínimos ou máximos, tendo a Oferta sido efetivada de acordo com o resultado do procedimento de “bookbuilding”.

As debêntures foram registradas para negociação no mercado secundário por meio do Sistema Nacional de Debêntures e do BOVESPA FIX.

### **Quarta emissão**

Em fevereiro de 2013, a Companhia realizou sua quarta emissão através de oferta pública via Instrução CVM 400. Foram alocadas 40.000 (quarenta mil) Debêntures na primeira série e 5.000 (cinco mil) Debêntures na segunda série nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações e com valor nominal unitário de R\$ 10, com vencimento final em 15 de fevereiro de 2020 para a primeira série e com vencimento final em 15 de fevereiro de 2021 para a segunda série, perfazendo o valor total de R\$ 450.000 com custo total de emissão no valor de R\$ 4.465.

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em dezembro de 2012.

O prazo de vencimento das Debêntures da Primeira Série será de 7 (sete) anos, contados da data de emissão, com carência de seis anos para a amortização do principal, que ocorrerá em duas parcelas anuais, iguais e sucessivas em 15 de fevereiro de 2019 e 15 de fevereiro de 2020. O prazo de vencimento das Debêntures da Segunda Série será de 8 (oito) anos, contados da data de emissão, para amortização integral na data de vencimento.

Em 02 de outubro de 2018 a Companhia adquiriu e cancelou 29.247 debêntures da Primeira Série da 4ª Emissão, restando em circulação 10.753 debêntures da Primeira Série e 5.000 debêntures da Segunda Série.

As Debêntures da 1ª série não serão objeto de atualização ou correção monetária por qualquer índice. Sobre o saldo do valor nominal, incidem apenas juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI acrescidas exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,82% ao ano, pagos semestralmente a partir da data de emissão.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

As Debêntures da Segunda Série terão seu valor nominal unitário ou o saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, atualizado a partir da data de emissão, pela variação do índice nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) apurado pelo IBGE. Sobre o saldo do valor nominal das Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual de 4,31% a.a. (“Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série”) incidente sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme caso a partir da data de emissão ou da data de pagamento da remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme aplicável, calculado em regime de capitalização composta de forma pro rata temporis por dias úteis e pagos anualmente, conforme definido na Escritura de Emissão (“Remuneração das Debêntures da Segunda Série” e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, “Remuneração”), de acordo com fórmula descrita na Escritura de Emissão. O saldo dos juros provisionados em 31 de dezembro de 2020, é de R\$ 0 e R\$ 25.329 (não circulante - R\$ 22.604) em 31 de dezembro de 2019.

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2020 totalizam R\$ 0 e 107 em 31 de dezembro de 2019.

### Sétima emissão

Em setembro de 2018, a Companhia realizou sua sétima emissão através de oferta pública via Instrução CVM 476. Foram alocadas 395.176 ( trezentos e noventa e cinco mil, cento e setenta e seis) Debêntures, sendo alocadas: 100.000 (cem mil) Debêntures da primeira Série, 65.741 (sessenta e cinco mil, setecentas e quarenta uma) Debêntures da segunda Série e 229.435 (duzentos e vinte e nove mil, quatrocentos e trinta e cinco) Debêntures da terceira Série nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações e com valor nominal unitário de R\$ 1.000 (mil reais), com vencimento final em 20 de setembro de 2024 para todas as emissões.

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em agosto de 2018.

O prazo de vencimento das Debêntures será de 6 (seis) anos, contados da data de emissão, o Valor Nominal das Debêntures será integralmente amortizado em uma única parcela, na data de Vencimento das Debêntures para todas as emissões.

As (i) Debêntures da 1ª série, incidirão juros remuneratórios correspondente à 107,50% da variação acumulada das Taxas DI Over, base 252 dias úteis, (ii) Debêntures da 2ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das Taxas DI Over, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ou spread de 0,82% ao ano, base 252 Dias Úteis e (iii) Debêntures da 3ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 109% da variação acumulada das Taxas DI Over, base 252 Dias Úteis, todos calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. O saldo dos juros provisionados é R\$ 2.370 em 31 de dezembro de 2020 e R\$ 5.954 em 31 de dezembro de 2019. As Debêntures da 2ª Série e as Debêntures da 3ª Série foram distribuídas apenas para titulares de debêntures objeto da 4ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária da Emissora, datada de 27 de dezembro de 2012 (Debêntures da 4ª Emissão).

## **Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2020 totalizam R\$ 2.323 ( não circulante 1.730) e R\$ 2.916 ( não circulante 2.323) em 31 de dezembro de 2019.

### **Nona emissão**

Em maio de 2020, a Companhia realizou sua nona emissão de Debêntures, através de oferta pública via Instrução CVM 476. Foram alocadas 300.000 ( trezentas mil) debêntures em uma única série, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações e com valor nominal unitário de R\$ 1.000 (mil reais), com vencimento final em 28 de maio de 2023.

A emissão de debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em maio de 2020.

O prazo de vencimento será de 3 (três) anos, contados da data de emissão, o valor nominal das debêntures será integralmente amortizado em uma única parcela, na data de vencimento das debêntures.

Nas debêntures, incidirão juros remuneratórios correspondente à 100% da variação acumulada das taxas DI Over, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ou spread de 3,0% ao ano, base 252 dias úteis, todos calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a primeira data de integralização, até a data do efetivo pagamento.

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2020 totalizam R\$ 6.134 ( não circulante 2.454).

### **Décima emissão**

Em outubro de 2020, a Companhia realizou sua décima emissão de Debêntures, através de oferta pública via Instrução CVM 476. Foram alocadas 500.000 (Quinhentas mil) debêntures em até duas séries, com vasos comunicantes, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações e com valor nominal unitário de R\$ 1.000 (mil reais), sendo a primeira série com vencimento final em 28 de setembro de 2025 e a segunda série com vencimento de 50% em 28 de setembro de 2026 e 50% em 28 de setembro de 2027.

A emissão de debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em setembro de 2020.

O prazo de vencimento será de 5 (cinco) anos para a primeira série e 7 (sete) anos para a segunda série, contados da data de emissão. O valor nominal das debêntures da primeira série será integralmente amortizado em uma única parcela, na data de vencimento das debêntures e, o valor nominal das debêntures da segunda série será amortizado em duas parcelas.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Nas debêntures da primeira série, incidirão juros remuneratórios correspondente à 100% da variação acumulada das taxas DI Over, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ou spread de 2,15% ao ano, base 252 dias úteis e para a segunda série incidirão juros remuneratórios correspondente à 100% da variação acumulada das taxas DI Over, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ou spread de 2,45% ao ano, base 252 dias úteis todos calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a primeira data de integralização, até a data do efetivo pagamento de ambas as séries.

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2020 totalizam R\$ 2.972 (não circulante R\$ 2.532).

### Cláusulas contratuais - “Covenants”

Todas as debêntures possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis de endividamento e alavancagem, conforme abaixo:

Debêntures	Nível de alavancagem e endividamento
4º Emissão	Dívida Líquida / EBITDA < 3,50 e EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00
7º Emissão	Dívida Líquida / EBITDA < 3,50 e EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00
9º Emissão	Dívida Líquida / EBITDA < 4,00 e EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00
10º Emissão	Dívida Líquida / EBITDA < 4,00 e EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00

A exigibilidade do atendimento aos índices financeiros é trimestral, contudo para a 9ª e 10ª emissão esta exigibilidade será a partir de 31 de março de 2022 (inclusive) e após esta data, por todos os trimestres subsequentes, até a liquidação final da operação. Para a 4ª e 7ª emissão, as cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2020 e 2019 e não existem cláusulas de opção de repactuação.

A movimentação das debêntures, registradas no passivo circulante e não circulante, é como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019
Saldo inicial	528.430	581.221
Captações	800.000	-
Pagamento principal e juros	(92.520)	(88.513)
Custos de emissão	2.036	1.230
Juros provisionados	33.202	34.492
Saldo final	<u>1.271.148</u>	<u>528.430</u>

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

O cronograma de amortização do valor principal, classificados no passivo não circulante é como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019
2021 4º emissão	-	50.000
2021 4º emissão Atualização monetária	-	22.604
2023 9º emissão	300.000	-
2024 7º emissão	395.176	395.176
2025 10º emissão	100.000	-
2027 10º emissão	400.000	-
	<u>1.195.176</u>	<u>467.780</u>
Custos de emissão a apropriar	(7.942)	(2.323)
	<u>1.187.234</u>	<u>465.457</u>

### Cálculo da taxa interna de retorno (TIR)

	Data	Valor nominal	Despesas com emissão	Valor líquido	Taxa de juros projetada	TIR
4º emissão	15/02/2013	403.497	(3.471)	400.026	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva a partir de 31/12/2020	10,88%
4º emissão	15/02/2013	50.663	(434)	50.229	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva a partir de 31/12/2020	10,07%
7º emissão	20/09/2018	231.591	(2.156)	229.435	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva a partir de 31/12/2020	4,76%
7º emissão	20/09/2018	66.359	(618)	65.741	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva a partir de 31/12/2020	5,24%
7º emissão	20/09/2018	100.940	(940)	100.000	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva a partir de 31/12/2020	4,70%
9º emissão	28/05/2020	306.552	(6.552)	300.000	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva a partir de 31/12/2020	7,10%
10º emissão	02/10/2020	100.617	(617)	100.000	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva a partir de 31/12/2020	6,30%
10º emissão	02/10/2020	402.467	(2.467)	400.000	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva a partir de 31/12/2020	6,70%

## 13 Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Imposto de renda e contribuição social a pagar	-	121	6.781	6.558
Tributos diferidos (i)	5.759	-	11.894	-
PIS, Cofins e Fundo de Investimento Social - Finsocial	4.095	2.724	9.082	5.862
Outros impostos e contribuições (ii)	3.140	1.830	6.253	8.797
	<u>12.994</u>	<u>4.675</u>	<u>34.010</u>	<u>21.217</u>
Circulante	7.235	4.675	22.116	17.561
Não circulante	5.759	-	11.894	3.656

- (i) Refere-se substancialmente aos tributos Pis e Cofins sobre a linearização dos descontos COVID-19, conforme nota explicativa nº 05, item (ii).
- (ii) O saldo em 31 de dezembro de 2020, refere-se substancialmente aos valores de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, sendo que R\$ 2.746 na controladora e R\$ 3.305 no consolidado.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 14 Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A Companhia e suas subsidiárias vêm se defendendo, nas esferas judicial e administrativa, de processos de natureza fiscal, trabalhista e cível. Dessa forma, foi constituída provisão para perdas em valores considerados suficientes para cobrir prováveis desembolsos futuros.

#### a. Composição do saldo contábil

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Não circulante:				
Corella (i)	30.000	30.000	30.000	30.000
Trabalhistas	321	367	820	698
Outros (ii)	23	15	1.555	1.229
	<u>30.344</u>	<u>30.382</u>	<u>32.375</u>	<u>31.927</u>
Ativo registrado decorrente da possibilidade de recompra da participação da Corella (i)	(6.970)	(6.970)	(6.970)	(6.970)
	<u>23.374</u>	<u>23.412</u>	<u>25.405</u>	<u>24.957</u>

### Resumo dos principais processos

#### *Cíveis e fiscais*

- (i) A Companhia é ré em ação ordinária que objetiva a aplicação de cláusula de recompra da participação do autor no Shopping Center Boulevard Iguatemi, equivalente a 3,58% desse empreendimento. A Companhia classifica a probabilidade de perda como provável e com base no andamento do processo e na opinião dos seus assessores externos, a Companhia efetuou um complemento o qual em 31 de dezembro de 2020 totaliza uma provisão de R\$ 30.000 (R\$ 30.000 em 2019). O processo aguarda julgamento na 2ª Instância da esfera judicial.
- (ii) Referem-se a substancialmente a provisão dos processos de IPTU pela Prefeitura de Votorantim e Sorocaba, que perfazem em 31 de dezembro de 2020 o montante de R\$ 1.555 (R\$ 1.229 em 2019).

#### *Trabalhistas*

A Companhia e suas subsidiárias são rés em diversos processos trabalhistas, movidos por ex-empregados. Com base na estimativa de perda avaliada pela Administração, a Companhia constituiu uma provisão, em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 321 (R\$ 367 em 2019) e R\$ 820 no consolidado (R\$ 698 em 2019).

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### ***Riscos tributários, cíveis e indenizatórios com perda possível***

A Companhia e suas subsidiárias estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis e indenizatórios surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo “possível” risco de perda. Em 31 de dezembro de 2020, os valores estimados de perda em processos tributários totalizam na controladora R\$ 4.000 (R\$ 796 em 2019), no consolidado R\$ 23.445 (R\$ 8.442 em 2019), em processos cíveis na controladora R\$ 90.513 (R\$ 57.775 em 2019), no consolidado R\$ 99.962 (R\$ 77.304 em 2019) e processos indenizatórios na controladora R\$ 119 (R\$ 0 em 2019) e no consolidado R\$ 3.421 (R\$ 3.078 em 2019). Para os processos cíveis, na sua grande maioria são cobertos por uma apólice de seguro, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 19 item (b).

### ***Movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis***

A seguir apresentamos um demonstrativo da movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Saldo inicial	23.412	17.719	24.957	18.896
Provisões líquidas de reversões	(38)	5.693	448	6.061
Saldo final	23.374	23.412	25.405	24.957

## 15 Instrumentos financeiros

### 15.1 Considerações gerais e políticas

A Companhia e suas subsidiárias contratam operações envolvendo instrumentos financeiros, quando aplicável, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e financeiras. São contratadas aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e mútuos, debêntures, entre outros.

A gestão desses instrumentos financeiros é realizada por meio de políticas, definição de estratégias e estabelecimento de sistemas de controle, sendo monitorada pela Administração da Companhia.

Os procedimentos de tesouraria definidos pela política vigente incluem rotinas mensais de projeção e avaliação da exposição cambial consolidada da Companhia e de suas subsidiárias, sobre as quais se baseiam as decisões tomadas pela Administração.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 15.2 Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros da Companhia foram classificados conforme as seguintes categorias:

	31.12.2020			31.12.2019		
	Valor justo através do resultado	Custo amortizável	Total	Valor justo através do resultado	Custo amortizável	Total
<b>Ativos</b>						
Aplicações financeiras	1.613.301	33.370	1.646.671	943.065	32.571	975.636
Contas a receber	-	150.136	150.136	-	129.361	129.361
Outras contas a receber	-	220.054	220.054	-	52.506	52.506
Empréstimos a receber	-	143	143	-	413	413
Créditos com outras partes relacionadas	-	53.294	53.294	-	46.078	46.078
<b>Total</b>	<b>1.613.301</b>	<b>456.997</b>	<b>2.070.298</b>	<b>943.065</b>	<b>260.929</b>	<b>1.203.994</b>
<b>Passivos</b>						
Obrigações trabalhistas	-	12.606	12.606	-	26.723	26.723
Fornecedores	-	23.120	23.120	-	14.275	14.275
Empréstimos e financiamentos	-	2.108.356	2.108.356	-	1.787.234	1.787.234
Debêntures e encargos	-	1.271.148	1.271.148	-	528.430	528.430
Dividendo mínimo obrigatório a distribuir	-	48.032	48.032	-	73.656	73.656
Outras contas a pagar	-	16.804	16.804	-	26.103	26.103
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>3.480.066</b>	<b>3.480.066</b>	<b>-</b>	<b>2.456.421</b>	<b>2.456.421</b>

A Companhia e suas investidas aplicam as regras de hierarquização para avaliação dos valores justos de seus instrumentos financeiros, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial, o que requer a divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia:

- (i) Preços cotados (não ajustados) em mercados para ativos e passivos idênticos (Nível 1).
- (ii) Informações, além dos preços cotados, incluídas no Nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja direta (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (Nível 2).
- (iii) Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) (Nível 3).

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro 2019, os instrumentos contabilizados a valor justo foram classificados conforme abaixo:

Descrição	Hierarquia do Valor Justo	31.12.2020	31.12.2019
Aplicações financeiras	2º Nível	1.613.301	943.065
Empréstimos e financiamentos	2º Nível	1.173.581	827.970
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	2º Nível	934.775	959.264
Debêntures	2º Nível	1.271.148	528.430

### 15.3 Fatores de riscos

A principal fonte de receitas da Companhia e de suas subsidiárias são os aluguéis dos lojistas dos shopping centers.

De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Companhia e de suas subsidiárias, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem existir riscos com garantias ou sem garantias dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Companhia e de suas subsidiárias estão apresentados a seguir:

#### a. *Risco de crédito*

A Companhia e suas investidas possuem controles internos capazes de monitorar o nível de inadimplência de seus clientes para controle do risco de crédito da carteira, que é composta por clientes pulverizados. As premissas consideradas pela Companhia para avaliar a aceitação de clientes potenciais, são: as garantias aceitas (imóvel, carta-fiança, seguro, etc.), a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes) e a utilização da empresa SERASA como referência para consultas. A provisão para perda por redução ao valor recuperável é analisada a cada data-base de balanço, mediante análise dos dados históricos de inadimplência e projeção de perda esperada.

A exposição máxima ao risco de crédito na data-base de balanço é o valor registrado de cada classe de ativos financeiros.

A Companhia baixa seus ativos financeiros quando não há expectativa razoável de recuperação (write-off). Os recebíveis baixados pela Companhia continuam no processo de cobrança para recuperação do valor do recebível. Quando há recuperações, estas são reconhecidas como receitas de recuperação de crédito no resultado do período.

#### b. *Risco de liquidez*

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia pelos profissionais de finanças que monitoram continuamente a liquidez para assegurar que a Companhia tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida, o cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, as exigências regulatórias externas ou legais.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### c. *Gestão de capital*

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. A posição financeira líquida corresponde ao total do caixa e equivalentes de caixa subtraído do montante de empréstimos, financiamentos e debêntures de curto e longo prazos.

	Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019
Caixa, equivalentes de caixa e aplicação financeira	1.674.197	1.022.560
Empréstimos, financiamentos e debêntures	<u>(3.454.530)</u>	<u>(2.378.812)</u>
Posição Financeira Líquida	<u>(1.780.333)</u>	<u>(1.356.252)</u>
Patrimônio líquido	3.149.328	3.000.062

### d. *Risco de variação de preço*

Os contratos de aluguel, em geral, são atualizados pela variação anual do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, conforme estabelecido nos contratos de aluguel. Os níveis de locação podem variar em virtude de condições econômicas adversas e, com isso, o nível das receitas poderá vir a ser afetado. A Administração monitora esses riscos como forma de minimizar os impactos em seus negócios.

### e. *Risco de taxas de juros*

O risco de taxa de juros da Companhia decorre substancialmente de debêntures e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, descritos nas notas explicativas anteriores. Esses instrumentos financeiros são subordinados a taxas de juros vinculadas a indexadores, como TJLP e CDI, bem como saldo impostos e tributos a pagar, com juros à taxa Selic e TJLP. O risco inerente a esses passivos surge em razão da possibilidade de existirem flutuações nessas taxas. A Companhia e suas investidas não têm pactuado contratos de derivativos, com exceção do “swap” divulgado abaixo para fazer cobertura para esse risco por entender que o risco é mitigado pela existência de ativos indexados em CDI.

### *Análise de sensibilidade - Empréstimos, financiamentos e caixa e equivalentes de caixa*

Considerando os instrumentos financeiros mencionados anteriormente, a Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela Instrução CVM nº 475/08, que requer que sejam apresentados mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% da variável de risco considerado. Esses cenários poderão gerar impactos nos resultados e nos fluxos de caixa nos próximos 12 meses da Companhia, conforme descrito a seguir:

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### **CRI**

Fator de risco	Instrumento financeiro	Risco	Cenário				
			Provável	Possível > 25%	Remoto > 50%	Possível < 25%	Remoto < 50%
Itaú	"Swap" de taxa de juros	Aumento da taxa do CDI	70.082	71.013	71.950	69.158	68.241

### **Análise de sensibilidade de variações nos índices de correção monetária**

A administração considera que o risco mais relevante de variações nas taxas de juros advém do passivo vinculado à IPCA, TR, e principalmente ao CDI. O risco está associado à oscilação dessas taxas.

Na data de encerramento do exercício de 31 de dezembro de 2020, a Administração estimou cenários de variação nas taxas DI, TR e IPCA. Para o cenário provável, foram utilizadas as taxas vigentes na data de encerramento do exercício. Tais taxas foram estressadas em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os cenários possível e remoto, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2020, a Administração estimou o fluxo futuro de pagamentos de juros de suas dívidas vinculadas ao CDI, ao IPCA e TR com base nas taxas de juros apresentadas acima, assumindo ainda, que todos os pagamentos de juros seriam realizados nas datas de liquidação previstas contratualmente. O impacto das oscilações hipotéticas nas taxas de juros pode ser mensurado pela diferença dos fluxos futuros dos cenários possível e remoto em relação ao cenário provável, onde não há estimativa de elevação. Cabe ressaltar que tal análise de sensibilidade considera fluxos de pagamentos em datas futuras. Assim, o somatório global dos valores em cada cenário não equivale ao valor justo, ou ainda, ao valor presente desses passivos. O valor justo desses passivos, mantendo-se o risco de crédito da Companhia inalterado, não seria impactado em caso de variações nas taxas de juros, tendo em vista que as taxas utilizadas para levar os fluxos a valor futuro seriam as mesmas que trariam os fluxos a valor presente.

Adicionalmente, são mantidos equivalentes de caixa e aplicações financeiras em títulos pós-fixados que teriam um aumento de remuneração nos cenários possível e remoto, neutralizando parte do impacto das elevações das taxas de juros no fluxo de pagamentos das dívidas.

Entretanto, por não ter uma previsibilidade de vencimentos equivalente a dos passivos financeiros, o impacto dos cenários sobre tais ativos não foi considerado. Os saldos de equivalentes de caixa e de aplicações financeiras estão apresentados na nota explicativa nº 4.

Os efeitos de exposição a taxa de juros, nos cenários de sensibilidade estimados pela Companhia, estão demonstrados nas tabelas a seguir:

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

*Valores totais de juros a serem pagos nos cenários de sensibilidade estimados:*

Operação	Risco individual	Controladora					Consolidado				
		2020					2020				
		Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
<b>Cenário Provável</b>											
Dívidas em CDI	Manutenção CDI	74.945	149.544	83.586	34.260	342.335	91.758	172.742	97.092	58.075	419.667
Dívidas em TR	Manutenção TR	27.721	83.578	72.967	132.128	316.394	35.235	114.108	100.602	186.524	436.469
Dívidas em IPCA	Manutenção IPCA	79.977	-	-	-	79.977	79.977	-	-	-	79.977
Total vinculado a taxas de juros		182.643	233.122	156.553	166.388	738.706	206.970	286.850	197.694	244.599	936.113
<b>Cenário Possível &gt; 25%</b>											
Dívidas em CDI	Elevação em CDI	77.754	153.728	84.061	34.260	349.803	96.283	179.913	99.690	61.573	437.459
Dívidas em TR	Elevação em TR	27.721	83.578	72.967	132.128	316.394	35.235	114.108	100.602	186.524	436.469
Dívidas em IPCA	Elevação em IPCA	79.977	-	-	-	79.977	79.977	-	-	-	79.977
Total vinculado a taxas de juros		185.452	237.306	157.028	166.388	746.174	211.495	294.021	200.292	248.097	953.905
<b>Cenário Remoto &gt; 50%</b>											
Dívidas em CDI	Alta Elevação em CDI	80.554	157.902	84.536	34.260	357.252	100.793	187.059	102.277	65.055	455.184
Dívidas em TR	Alta Elevação em TR	27.721	83.578	72.967	132.128	316.394	35.235	114.108	100.602	186.524	436.469
Dívidas em IPCA	Alta Elevação em IPCA	79.977	-	-	-	79.977	79.977	-	-	-	79.977
Total vinculado a taxas de juros		188.252	241.480	157.503	166.388	753.623	216.005	301.167	202.879	251.579	971.630
<b>Cenário Possível &lt; 25%</b>											
Dívidas em CDI	Redução em CDI	72.130	145.351	83.109	34.262	334.852	87.219	165.552	94.484	54.564	401.819
Dívidas em TR	Redução em TR	27.721	83.578	72.967	132.128	316.394	35.235	114.108	100.602	186.524	436.469
Dívidas em IPCA	Redução em IPCA	79.977	-	-	-	79.977	79.977	-	-	-	79.977
Total vinculado a taxas de juros		179.828	228.929	156.076	166.390	731.223	202.431	279.660	195.086	241.088	918.265
<b>Cenário Remoto &lt; 50%</b>											
Dívidas em CDI	Redução em CDI	69.307	141.148	82.633	34.260	327.348	82.665	158.338	91.866	51.037	383.906
Dívidas em TR	Redução em TR	27.721	83.578	72.968	132.128	316.395	35.235	114.108	100.602	186.524	436.469
Dívidas em IPCA	Redução em IPCA	79.977	-	-	-	79.977	79.977	-	-	-	79.977
Total vinculado a taxas de juros		177.005	224.726	155.601	166.388	723.720	197.877	272.446	192.468	237.561	900.352

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### Impactos estimados nas dívidas da Companhia

Operação	Controladora					Consolidado				
	2020					2020				
	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	2.808	4.184	476	-	7.468	4.525	7.171	2.598	3.498	17.792
Dívidas em IPCA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de impacto	2.808	4.184	476	-	7.468	4.525	7.171	2.598	3.498	17.792
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	5.609	8.358	950	-	14.917	9.035	14.317	5.185	6.980	35.517
Total de impacto	5.609	8.358	950	-	14.917	9.035	14.317	5.185	6.980	35.517
Operação	Controladora					Consolidado				
	2019					2019				
	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	(2.815)	(4.193)	(477)	2	(7.483)	(4.539)	(7.190)	(2.608)	(3.511)	(17.848)
Total de impacto	(2.815)	(4.193)	(477)	2	(7.483)	(4.539)	(7.190)	(2.608)	(3.511)	(17.848)
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	(5.638)	(8.396)	(953)	-	(14.987)	(9.093)	(14.405)	(5.225)	(7.039)	(35.762)
Total de impacto	(5.638)	(8.396)	(953)	-	(14.987)	(9.093)	(14.405)	(5.225)	(7.039)	(35.762)

## 16 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base nas alíquotas vigentes e estão demonstrados a seguir:

### Composição da despesa com imposto de renda e contribuição social nos exercícios

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Imposto de renda e contribuição social - correntes	-	-	(40.309)	(57.998)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	(12.924)	(14.488)	(28.954)	(28.143)
	(12.924)	(14.488)	(69.263)	(86.141)

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

O saldo líquido de imposto de renda e a contribuição social diferidos em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, está assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	54.925	29.485	133.738	100.229
Operação swap	25.509	21.470	25.509	21.470
Outras adições temporárias	9.720	8.583	9.720	8.583
<b>Impostos diferidos - ativo</b>	<b>90.154</b>	<b>59.538</b>	<b>168.967</b>	<b>130.282</b>
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	(124.372)	(106.040)	(192.548)	(164.392)
Linearização descontos - COVID 19	(21.170)	-	(42.571)	-
Operação swap	(25.509)	(21.470)	(25.509)	(21.470)
<b>Impostos diferidos - passivo</b>	<b>(171.051)</b>	<b>(127.510)</b>	<b>(260.628)</b>	<b>(185.862)</b>
<b>Impostos diferidos líquido</b>	<b>(80.897)</b>	<b>(67.972)</b>	<b>(91.661)</b>	<b>(55.580)</b>

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e o seu respectivo valor contábil.

A projeção de realização dos impostos diferidos, foi preparada pela Administração considerando as atuais informações macroeconômicas disponíveis no mercado. Atualmente, os créditos tributários estão sendo consumidos por meio do aumento do lucro tributável decorrente da redução significativa das despesas financeiras e melhora da performance de determinados ativos, as quais também foram consideradas como parte das premissas para a preparação desta projeção. Todavia, por envolverem diversas premissas que não estão sob o controle da Companhia, como índices de inflação e demais incertezas econômicas do Brasil, os resultados futuros podem divergir materialmente daqueles considerados na preparação desta projeção.

Em 31 de dezembro de 2020, não há créditos tributários não contabilizados (R\$ 12.830 em 31 de dezembro de 2019), decorrente da avaliação da Administração sobre suas perspectivas de realização no longo prazo.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

A Companhia apresenta a projeção de realização dos créditos tributários conforme abaixo:

Ano	%	
	Controladora	Consolidado
2021	0%	3%
2022	6%	10%
2023	19%	21%
2024	38%	37%
2025	63%	57%
2026	93%	80%
2027	100%	100%

Em 04 de março de 2021, o Conselho Fiscal da Companhia se reuniu e revisou as projeções para realização dos créditos tributários. Na mesma data, o Conselho de Administração aprovou as referidas projeções.

### Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social nos exercícios

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	215.166	324.617	271.587	400.442
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	(73.156)	(110.370)	(92.340)	(136.150)
Efeitos tributários sobre:				
Resultado da equivalência patrimonial	60.538	97.009	1.127	404
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	31.899	58.974
Exclusões (adições) permanentes e outros	(306)	(1.127)	(9.949)	(9.369)
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	(12.924)	(14.488)	(69.263)	(86.141)

## 17 Patrimônio líquido - Controladora

### a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2020, o capital social integralizado da Companhia é de R\$1.261.728 (R\$1.261.728 em 31 de dezembro de 2019) e está representado por 176.611.578 ações ordinárias sem valor nominal (176.611.578 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2019). O capital social realizado da Companhia é de R\$1.231.313 (R\$1.231.313 em 31 de dezembro de 2019), devido ao registro de gastos com emissões de ações no valor de R\$30.415 em conta redutora de patrimônio líquido.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### ***Capital autorizado***

A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 200.000.000 de ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições de emissão, o preço e as condições de integralização.

O Conselho de Administração poderá:

- (i) Reduzir ou excluir o prazo para exercício do direito de preferência dos acionistas para a emissão de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita: (a) mediante venda em bolsa de valores ou subscrição pública; e (b) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei.
- (ii) Outorgar, de acordo com plano de opção aprovado pela Assembleia Geral, opção de compra ou subscrição de ações a seus administradores, empregados e prestadores de serviço, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam subsidiárias direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas.

### **b. Reservas de capital**

#### ***Ágio na emissão de ações***

A Companhia destinou os valores de R\$393.111 e R\$58.971, decorrentes dos recursos obtidos com a abertura do capital, para a reserva de capital, conforme atas de reuniões do Conselho de Administração, realizadas em 9 de fevereiro e 1º de março de 2007, respectivamente, perfazendo um total de R\$452.082.

#### ***Outras reservas de capital***

A Companhia constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R\$9.850 (R\$7.225 em 31 de dezembro de 2019).

#### ***Ações em tesouraria***

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 07 de agosto de 2020, foi aprovado a aquisição até o limite de 1.299.264 ações de sua própria emissão, por meio da controladora para subsidiar o plano de remuneração de ações. O prazo máximo para aquisição das referidas ações é de 365 dias contados desta data. Para fins de consolidação das demonstrações financeiras, estão apresentadas na rubrica “Ações em tesouraria” no patrimônio líquido.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$15.280 (R\$9.286 em 2019) dividido em 477.801 ações ordinárias (267.923 ações ordinárias em 2019).

O preço de mercado dessas ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 17.750 (R\$14.173 em 31 de dezembro de 2019), sendo R\$37,15 por ação (R\$52,90 em 31 de dezembro de 2019).

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### c. Reservas de lucros

#### *Reserva legal*

A reserva legal é constituída mediante apropriação de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social, conforme estatuto social.

#### *Reserva de retenção de lucros*

A reserva de retenção de lucros, que corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para a reserva legal e a proposta para a distribuição dos dividendos, visa, principalmente, atender aos planos de investimentos previstos em orçamento de capital para expansão, modernização e manutenção dos shopping centers.

### d. Dividendos

#### *Política de dividendos*

O dividendo obrigatório é equivalente a um percentual determinado do lucro líquido da Companhia, ajustado conforme a Lei das Sociedades por Ações. Nos termos do Estatuto Social atualmente em vigor, pelo menos 25% do lucro líquido apurado no exercício social anterior deverá ser distribuído como dividendo obrigatório. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício que remanescer depois de deduzidos os montantes relativos ao imposto de renda e à contribuição social, líquido de quaisquer prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores e de quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e administradores no lucro da Companhia.

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Lucro líquido do exercício	202.242	310.129
Constituição da reserva legal	10.112	15.506
Base da constituição dos dividendos	<u>192.130</u>	<u>294.623</u>
Dividendos mínimos obrigatórios	48.032	73.656
Dividendos adicionais propostos (*)	1.968	76.344
	<u>50.000</u>	<u>150.000</u>

Dividendos propostos por ação 0,28388 0,85061

(\*) Os dividendos adicionais propostos, foram registrados como excedente no patrimônio líquido, por não ter sido aprovado em Assembleia Geral Ordinária. Esta aprovação ocorrerá no mês de abril de 2021.

#### *Dividendos mínimos obrigatórios*

Em 16 de março de 2020, a Companhia distribuiu o montante de R\$ 37.500 referente a parcela 1/2 dos dividendos mínimos obrigatórios de 2019. Em 18 de dezembro de 2020 ocorreu a liquidação da parcela 2/2 no montante de R\$ 36.156, totalizando o montante de R\$ 73.656 em 2020. Os dividendos propostos de 2019 serão transferidos para a reserva de lucros, após a deliberação que ocorrerá em abril de 2021.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 18 Lucro por ação

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019
Lucro básico por ação das operações (em R\$)	1,14845	1,75890
Lucro diluído por ação das operações (em R\$)	1,14831	1,75867

#### a. Lucro básico por ação

O lucro e a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro básico por ação são os seguintes:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019
Lucro do exercício atribuível aos proprietários da Companhia e utilizado na apuração do lucro básico por ação	202.242	310.129
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro básico por ação	176.100.029	176.319.900

#### b. Lucro diluído por ação

O lucro utilizado na apuração do lucro por ação diluído é o seguinte:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019
Lucro utilizado na apuração do lucro básico e diluído por ação	<u>202.242</u>	<u>310.129</u>

A quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro por ação diluído é conciliada com a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas na apuração do lucro básico por ação, como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	176.100.029	176.319.900
Quantidade média ponderada das opções de empregados	21.207	22.671
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro diluído por ação	<u>176.121.236</u>	<u>176.342.571</u>

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 19 Seguros

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia e seus empreendimentos apresentavam as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

#### a. Seguro de riscos nomeados

A Companhia contratou seguro de riscos operacionais, que abrange os usuais riscos que podem impactar suas atividades, com a Sompo Seguros S.A. (100%), cuja apólice prevê o limite máximo de indenização de R\$ 754.508.058, relativos aos danos materiais e lucros cessantes. E o Shopping Pátio Higienópolis contratou o seguro de riscos operacionais também com a Sompo Seguros S.A. com (100%), que prevê o limite máximo de indenização de R\$ 499.012.700, relativos aos danos materiais e lucros cessantes.

O período de cobertura estende-se até 28 de setembro de 2022.

Locais segurados	Danos Materiais	Lucros Cessantes	Total
Shopping Center Praia de Belas	339.151	73.682	412.833
Shopping Center Iguatemi São Paulo e Torres	473.819	280.689	754.508
Shopping Center Iguatemi São Carlos	101.497	18.401	119.898
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre	547.010	155.259	702.269
Conjunto Comercial Porto Alegre - Torre	58.748	11.479	70.227
Shopping Center Iguatemi Campinas	445.464	154.328	599.792
Power Center	53.280	5.587	58.867
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A	7.241	57.718	64.959
Market Place Shopping Center	234.203	58.131	292.334
Market Place - Tower I	59.028	36.215	95.243
Market Place - Tower II	59.708	-	59.708
Shopping Center Galleria	132.124	28.848	160.972
Shopping Center Iguatemi Brasília	275.382	59.944	335.326
Shopping Center Iguatemi Alphaville	314.696	50.614	365.310
Shopping Center Esplanada	149.374	45.410	194.784
Shopping Center Iguatemi JK	414.157	127.450	541.607
Área Comum Iguatemi JK	170.929	2.096	173.025
Outlet Novo Hamburgo	69.533	14.621	84.154
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto	326.170	24.427	350.597
Shopping Center Iguatemi Esplanada	368.565	43.675	412.240
Shopping Center Iguatemi São José do Rio Preto	290.356	26.278	316.634
Shopping Pátio Higienópolis	370.581	128.432	499.013
Tijucas Fashion Outlet	56.808	3.425	60.233

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### b. Seguro de Responsabilidade Civil Geral

A Companhia e o Pátio Higienópolis possuem um seguro de responsabilidade civil geral que abrange os riscos usuais aplicáveis às suas atividades. Em seguro contratado com a Sompo Seguros S.A. Tais apólices referem-se às quantias pelas quais a Companhia possa vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresse pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos involuntários, corporais e/ou materiais, causados a terceiros. O período de cobertura do seguro de responsabilidade civil geral estende-se até 28 de março de 2022.

A importância segurada contratada pela Companhia terá o valor máximo de indenização entre R\$ 13.500 e pode ser dividida em: (a) shopping centers e condomínio; (b) estabelecimentos comerciais e/ou industriais: para os locais das holdings; (c) objetos pessoais de empregados (d) estabelecimentos de hospedagem, restaurante, bares, boites e similares; (e) responsabilidade civil do empregador; (f) riscos contingentes de veículos; (g) danos ao conteúdo das lojas; (h) falha profissional da área médica; (i) obras civis e/ou serviços de montagem e instalação condicional de: erro de projeto, cruzada, danos materiais ao proprietário da obra; (j) responsabilidade civil de garagista: incêndio/roubo de veículo para locais que não possuem sistema de Valet e incêndio/roubo/colisão para os locais que possuem sistema de valet; (k) alagamento/ inundações para responsabilidade civil garagista e (l) danos morais para todas as coberturas.

A importância segurada contratada pelo Pátio terá o valor máximo de indenização entre R\$ 30.000 e pode ser dividida em: (a) shopping centers e condomínio; (b) estabelecimentos comerciais e/ou industriais: para os locais das holdings; (c) objetos pessoais de empregados (d) estabelecimentos de hospedagem, restaurante, bares, boites e similares; (e) responsabilidade civil do empregador; (f) riscos contingentes de veículos; (g) danos ao conteúdo das lojas; (h) falha profissional da área médica; (i) obras civis e/ou serviços de montagem e instalação condicional de: erro de projeto, cruzada, danos materiais ao proprietário da obra; (j) responsabilidade civil de garagista: incêndio/roubo de veículo para locais que não possuem sistema de valet e incêndio/roubo/colisão para os locais que possuem sistema de valet; (k) alagamento/ inundações para responsabilidade civil garagista e (l) danos morais para todas as coberturas.

## 20 Receita líquida de aluguéis e serviços

A receita líquida de aluguéis e serviços está representado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Aluguéis	248.672	245.326	593.660	598.503
Estacionamento	27.704	52.806	75.750	156.222
Prestação de serviços	2.655	5.705	50.332	67.240
Outros	546	1.676	43.162	39.563
Receita bruta de aluguéis e serviços	<u>279.577</u>	<u>305.513</u>	<u>762.904</u>	<u>861.528</u>
Impostos e deduções	(22.420)	(31.414)	(87.328)	(107.258)
Receita líquida de aluguéis e serviços (i)	<u>257.157</u>	<u>274.099</u>	<u>675.576</u>	<u>754.270</u>

(i) A receita líquida de aluguéis e serviços em 31 de dezembro de 2020 foi impactada pela linearização dos descontos período COVID – 19, conforme nota explicativa nº 05 item (ii).

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 21 Custos dos serviços e despesas por natureza

A Companhia optou por apresentar a demonstração do resultado consolidada por função. Conforme requerido pelas IFRSs, está apresentado, o detalhamento dos custos dos serviços prestados e das despesas administrativas por natureza:

#### a. Controladora

	31.12.2020			31.12.2019		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(37.388)	(17.120)	(54.508)	(32.229)	(15.186)	(47.415)
Pessoal	(17.091)	(19.264)	(36.355)	(18.672)	(31.261)	(49.933)
Remuneração baseado em ações	-	(8.092)	(8.092)	-	(6.481)	(6.481)
Serviços de terceiros	(5.241)	(10.841)	(16.082)	(7.181)	(12.125)	(19.306)
Fundo de promoção	(261)	-	(261)	(332)	-	(332)
Estacionamento	(12.865)	-	(12.865)	(14.970)	-	(14.970)
Outros	(18.446)	(8.250)	(26.696)	(22.311)	(8.734)	(31.045)
	<u>(91.292)</u>	<u>(63.567)</u>	<u>(154.859)</u>	<u>(95.695)</u>	<u>(73.787)</u>	<u>(169.482)</u>

#### b. Consolidado

	31.12.2020			31.12.2019		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(121.696)	(27.304)	(149.000)	(104.087)	(23.935)	(128.022)
Pessoal	(25.562)	(23.987)	(49.549)	(26.636)	(42.703)	(69.339)
Remuneração baseado em ações	-	(8.092)	(8.092)	-	(6.481)	(6.481)
Serviços de terceiros	(7.813)	(15.221)	(23.034)	(11.262)	(12.971)	(24.233)
Fundo de promoção	(1.488)	-	(1.488)	(2.086)	-	(2.086)
Estacionamento	(31.659)	-	(31.659)	(33.640)	-	(33.640)
Outros	(87.043)	(9.297)	(96.340)	(74.463)	(9.931)	(84.394)
	<u>(275.261)</u>	<u>(83.901)</u>	<u>(359.162)</u>	<u>(252.174)</u>	<u>(96.021)</u>	<u>(348.195)</u>

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 22 Resultado financeiro

O resultado financeiro está representado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Receitas financeiras:				
Juros ativos	2.461	4.248	1.855	9.459
Variações monetárias e cambiais ativas	11.151	61	11.180	217
Rendimentos de aplicações financeiras	22.108	27.416	39.359	40.499
Ganho na operação de swap	13.485	7.983	13.485	7.983
Outras receitas financeiras	-	-	210	132
	<u>49.205</u>	<u>39.708</u>	<u>66.089</u>	<u>58.290</u>
	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(60.151)	(71.495)	(86.362)	(114.658)
Variações monetárias e cambiais passivas	(8.704)	(345)	(8.672)	(461)
Encargos de debêntures	(35.238)	(34.492)	(35.238)	(34.492)
Impostos e taxas	(3.024)	(2.561)	(4.193)	(3.548)
Outras despesas financeiras	(12.515)	(5.513)	(19.071)	(12.462)
	<u>(119.632)</u>	<u>(114.406)</u>	<u>(153.536)</u>	<u>(165.621)</u>
Resultado financeiro	<u>(70.427)</u>	<u>(74.698)</u>	<u>(87.447)</u>	<u>(107.331)</u>

### 23 Outras receitas e despesas operacionais

Outras receitas operacionais são representadas, principalmente, por receitas de vendas de pontos, taxas de transferências de lojas e multas por rescisão de contratos de lojistas e vendas de outros ativos, enquanto que outras despesas operacionais são representadas, principalmente, por provisões para créditos de liquidação duvidosa.

### 24 Relatório por segmento

As informações apresentadas ao principal tomador de decisões para alocar recursos e avaliar o desempenho da Companhia e suas controladas, apresenta o segmento de Shopping Centers cuja demonstração do resultado é o menor nível para fins de análise de desempenho do Grupo.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### 25 Benefícios a empregados

#### a. Plano de previdência complementar privada

A Companhia mantém plano de previdência complementar (contribuição definida) na Itaú Vida e Previdência S.A. Esse plano é opcional aos funcionários, e a Companhia contribui com 100% do valor mensal contribuído pelos funcionários.

A Companhia não possui nenhuma obrigação nem direito com relação a qualquer superávit ou déficit que venha a ocorrer no plano.

Em 31 de dezembro de 2020, a contribuição da Companhia atingiu o montante de R\$ 1.810 (R\$ 1.874 em 31 de dezembro de 2019).

#### b. Plano Iguatemi de Bonificação

A Companhia possui plano de bonificação atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e operacionais a todos os seus empregados.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor pago aos empregados elegíveis foi de aproximadamente R\$ 10.763 (R\$ 11.967 em dezembro 2019). Os pagamentos são feitos anualmente.

#### c. Plano de remuneração baseado em ações

Em 28 de março de 2018 a Assembleia Geral Extraordinária da Companhia extinguiu o Plano de Opção de Compra de Ações aprovado por Assembleia anterior realizada em 08 de novembro de 2006, com manutenção da eficácia das opções ainda em vigor outorgadas com base nele e nos respectivos Programas. Também em 28 de março de 2018 a Assembleia Geral Extraordinária da Companhia aprovou novo Plano de Incentivo de Longo Prazo - Ações Restritas ("Plano"). O Plano tem por objetivo permitir a outorga de Ações Restritas aos Colaboradores Elegíveis, com vistas a, principalmente: (i) 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; (ii) estimular a atração e retenção dos administradores, empregados e prestadores de serviços; (iii) 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 (iv) ampliar a atratividade da Companhia e de suas Controladas.

Em 31 de março de 2019, cessaram as opções de ações do plano anterior, conforme quadro abaixo:

Data	Opções em circulação			
	Opções em circulações no fim do exercício	Vida remanescente contratual (meses)	Faixa de preço do exercício (em R\$)	Opções exercíveis no fim do período
31 de dezembro de 2018	145.785	3	22,32 - 22,45	10.000
31 de março de 2019	-	0	22,67 - 22,80	-

## **Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

### **Programa de Ações Restritas**

Programa de Outorga de ações restritas, a ser liquidado em instrumentos patrimoniais, submetido à condição de aquisição de carência de um ano, com “vesting” de (a) 1/3 do total das ações restritas outorgadas após o 1º (primeiro) ano, no dia 01 de maio de 2019; (b) 1/3 do total das ações restritas outorgadas após o 2º (segundo) ano no dia 01 de maio de 2020; e (c) 1/3 do total das ações restritas outorgadas após o 3º (terceiro) ano, no dia 01 de maio de 2021. Este plano será contabilizado de acordo com a CPC 10 – Pagamento Baseado em Ações e seu correspondente IFRS 2, que requer que a Companhia calcule o valor dos instrumentos patrimoniais outorgados com base no valor justo dos mesmos na data de outorga. Não há preço de exercício a ser considerado. A correspondente despesa será reconhecida ao longo do período de carência para aquisição do direito de exercício dos instrumentos. O valor justo das ações concedidas foi estimado na data da concessão e equivale a R\$35,75 (trinta e cinco reais e setenta e cinco centavos) por ação, valor este correspondente à média do valor da ação dos pregões compreendidos entre os dias 02 de abril de 2018 e 30 de abril de 2018, período este adotado a fim de permitir a precificação e corte para cálculo do volume global do Programa 2018, expurgado o valor referente aos dividendos, por ação, conforme declarados na AGO realizada em 19 de abril de 2018. Considerando a utilização do conceito de matching, para cada Ação Restrita adquirida pelo participante, mediante a utilização das Verbas Autorizadas, poderá ser adicionalmente outorgado o múltiplo de até 6 (seis) Ações Restritas, respeitando-se os períodos de bloqueio e critérios deste Programa. Os critérios adotados para a escolha dos participantes e matching são: performance do ano anterior ao Programa 2018; qualidade dos desafios estabelecidos para o ano anterior ao Programa 2018 (KPIs); potencial futuro do participante; e performance da empresa e expectativas para o futuro.

Em 07 de maio de 2019, foi aprovado a proposição do programa de incentivo de longo prazo, ações restritas para o ano de 2019 e seus beneficiários, no âmbito do Plano de Incentivo de Longo, prazo aprovado na assembleia geral extraordinária realizada em 28 de março de 2018.

## Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

As quantidades outorgadas por lote estão descritas na tabela a seguir:

	Quantidade outorgada	Data de carência	Despesa Total do Plano 2018	Despesa acumulada do plano de 2018
Vesting 1º ano	94.373	01/05/2019	3.954	3.808
Vesting 2º ano	94.373	01/05/2020	3.298	3.176
Vesting 3º ano	94.402	01/05/2021	1.856	1.788
<b>Total</b>	<b>283.148</b>		<b>9.108</b>	<b>8.772</b>

	Quantidade outorgada	Data de carência	Despesa Total do Plano 2019	Despesa acumulada do plano de 2019
Vesting 1º ano	78.637	01/05/2020	3.183	2.535
Vesting 2º ano	78.637	01/05/2021	3.038	2.420
Vesting 3º ano	78.661	01/05/2022	1.592	1.267
<b>Total</b>	<b>235.935</b>		<b>7.813</b>	<b>6.222</b>

	Quantidade outorgada	Data de carência	Despesa Total do Plano 2020	Despesa acumulada do plano de 2020
Vesting 1º ano	76.659	01/05/2021	3.535	1.441
Vesting 2º ano	76.659	01/05/2022	3.374	1.375
Vesting 3º ano	76.682	01/05/2023	1.768	720
<b>Total</b>	<b>230.000</b>		<b>8.677</b>	<b>3.536</b>

## 26 Eventos subsequentes

Em 17 de fevereiro de 2021, aprovada em reunião do Conselho de Administração, a ratificação do programa de incentivo de longo prazo, ações restritas para o ano de 2020 e seus beneficiários, no âmbito do Plano de Incentivo de Longo, prazo aprovado na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de março de 2018.

No início de março de 2021, a Companhia comunicou a suspensão das operações de 15 dos 16 shoppings devido ao agravamento da pandemia do COVID-19, conforme orientações dos governos estaduais, sendo que para o estado de São Paulo será até o dia 19 de março de 2021, para o estado do Rio Grande do Sul será até o dia 7 de março de 2021, e para o Distrito Federal será até o dia 14 de março de 2021. Em decorrência das recentes orientações publicadas, os eventuais impactos contábeis sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia ainda não podem ser determinados. O I Fashion Outlet Santa Catarina permanece com suas operações abertas de 2ª a 6ª feira, contudo, com o horários e dias de funcionamento reduzidos.

A Administração apresenta o orçamento de capital para o exercício de 2021 e propõe que o saldo remanescente do lucro do exercício de 2020, no montante de R\$ 142.130.000,00 (cento e quarenta e dois milhões e cento e trinta mil reais) seja alocado na reserva de retenção de lucros. Esta reserva tem como objetivo atender às necessidades de recursos para investimentos na construção de novos shoppings e expansão dos existentes, como segue:

	<b>R\$ milhões</b>
<b>Aplicações</b>	
<u>Investimentos em expansões de empreendimentos e reinvestimentos</u>	
- Reinvestimentos em shopping centers e operações	157,3
<b>Total das aplicações</b>	<b>157,3</b>
<b>Fontes</b>	
Retenção de lucros	142,1
Outras fontes de financiamentos	15,2
<b>Total das fontes</b>	<b>157,3</b>

O Conselho Fiscal da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A, em conformidade com as atribuições estabelecidas no Estatuto Social da Companhia, bem como nos incisos II e VII do artigo 163 da Lei 6404/76, examinou os itens (i) Relatório da Administração, o Balanço Patrimonial, a Demonstração de Resultado, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração do Fluxo de Caixa, a Demonstração do Valor Adicionado, as Notas Explicativas referente às Demonstrações Financeiras e, com base no Relatório do Auditor Independente, emitido pela ERNST & YOUNG Auditores Independentes é da opinião de que a documentação supra mencionada reflete, adequadamente, a situação patrimonial e a posição econômico-financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2020 e (ii) por fim, também, foi examinado o estudo técnico referente a projeção de realização do imposto de renda e contribuição social, para os exercícios seguintes.

São Paulo, 04 de março de 2021.

Jorge Moyses Dib Filho

Conselheiro Fiscal

Francisco Sérgio Peixoto Pontes

Conselheiro Fiscal

Rui Siqueira

Conselheiro Fiscal

O Sr. Carlos Jereissati, na qualidade de Presidente da Companhia e a Sra. Cristina Anne Betts, Diretora Financeira e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2020.

São Paulo, 04 de março de 2021

Carlos Jereissati

Presidente

Cristina Anne Betts

Diretora Financeira e de Relações com Investidores

O Sr. Carlos Jereissati, na qualidade de Presidente da Companhia e a Sra. Cristina Anne Betts, Diretora Financeira e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com o relatório do auditor independente sobre as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício 2020.

São Paulo, 04 de março de 2021

Carlos Jereissati

Presidente

Cristina Anne Betts

Diretora Financeira e de Relações com Investidores