

COMUNICADO AO MERCADO



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

PRÉVIA DE DADOS OPERACIONAIS DO 4T20

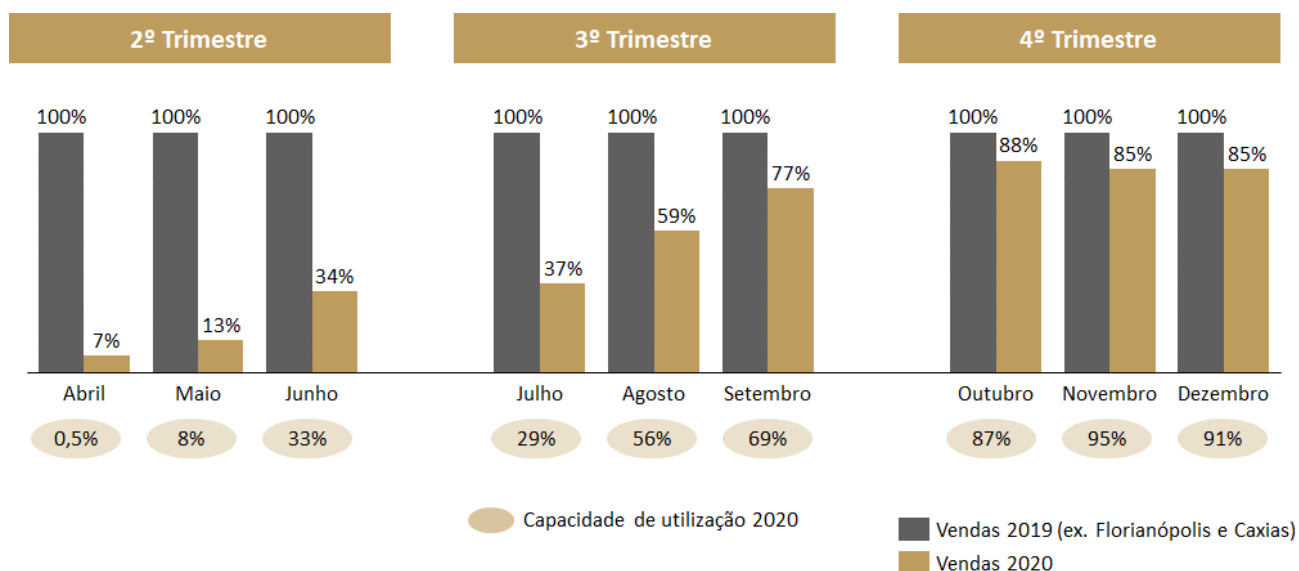
São Paulo, 22 de janeiro de 2021 – A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (“Iguatemi” ou “Companhia”) [B3: IGTA3], uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil, anuncia uma prévia dos principais dados operacionais da Companhia para o 4T20.

Com novas flexibilizações nas restrições de funcionamento pelas autoridades, vimos nossa **capacidade de utilização** - o número de horas operando durante a pandemia dividido pelo número de horas de operação em regime normalizado - **aumentar significativamente no trimestre, indo de 51,3% no 3T20 para 91,1% no 4T20.**

Ativo	ABL Total	Maio	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
Iguatemi São Paulo	49.260		4	6		8		12	
JK Iguatemi	34.358		4	6		8		12	
Market Place	26.882		4	6		8		12	
Pátio Higienópolis	33.367		4	6		8		12	
Iguatemi Alphaville	31.147		6		8			12	
Iguatemi Campinas	72.725		4	4	6	8		12	
Galleria	33.142		4	4	6	8		12	
Esplanada Shopping (original)	24.352		4	4	6	8	12	8	12
Iguatemi Esplanada (expansão)	40.457		4	4	6	8	12	8	12
Iguatemi São Carlos	22.334		6	4	6	8		10	12
Iguatemi Ribeirão preto	43.288		4		8		10	12	10
Iguatemi Rio Preto	43.550		4	6		8	10		12
Iguatemi Brasília	34.446		8		10				12
Iguatemi Porto Alegre	64.253		8		6	7	8	10	12
Praia de Belas Shopping Center	44.683		8		6	7	8	10	12
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	20.056		8		6	8	11		12
I Fashion Outlet Santa Catarina	19.838			8					12
Média de dias abertos		4,3	21,1	20,4	29,6	30,0	31,0	30,0	28,8
Média de ABL total aberta no mês		88.395	434.709	418.968	609.077	638.139	638.139	638.139	592.851

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

Seguindo a mesma tendência, as vendas continuaram a se recuperar fortemente, **aumentando de 57% no 3T20 para 86% no 4T20** versus os mesmos períodos de 2019, ano de recordes de vendas nos meses da Black Friday e Natal.



No acumulado do trimestre as **vendas totais atingiram R\$ 3,6 bilhões**, o que representa uma queda de 14,4% com relação ao 4T19, já as **vendas mesmas lojas (SSS)** tiveram uma queda menor que as vendas totais, regredindo **11,8% em relação ao 4T19**.

Indicadores Operacionais	4T20	4T19	Var. %	12M20	12M19	Var. %
Vendas Totais (R\$ mil) ⁽¹⁾	3.639	4.250	-14,4%	8.697	14.218	-38,8%
Vendas mesmas lojas (SSS)	-11,8%	5,7%	-17,5 p.p.	-28,1%	4,8%	-32,9 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	-13,8%	7,4%	-21,2 p.p.	-55,2%	6,7%	-61,9 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas) ⁽²⁾	13,0%	11,0%	2,0 p.p.	13,5%	11,7%	1,8 p.p.
Taxa de Ocupação	91,0%	94,0%	-3,0 p.p.	92,6%	93,0%	-0,5 p.p.
Inadimplência líquida	9,3%	-0,8%	10,1 p.p.	6,9%	0,8%	6,1 p.p.

(1) Ajustando pelos ativos vendidos em 2019 (Iguatemi Caxias e Iguatemi Florianópolis), as Vendas Totais caíram 36,2% no 12M20 em comparação ao 12M19.

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

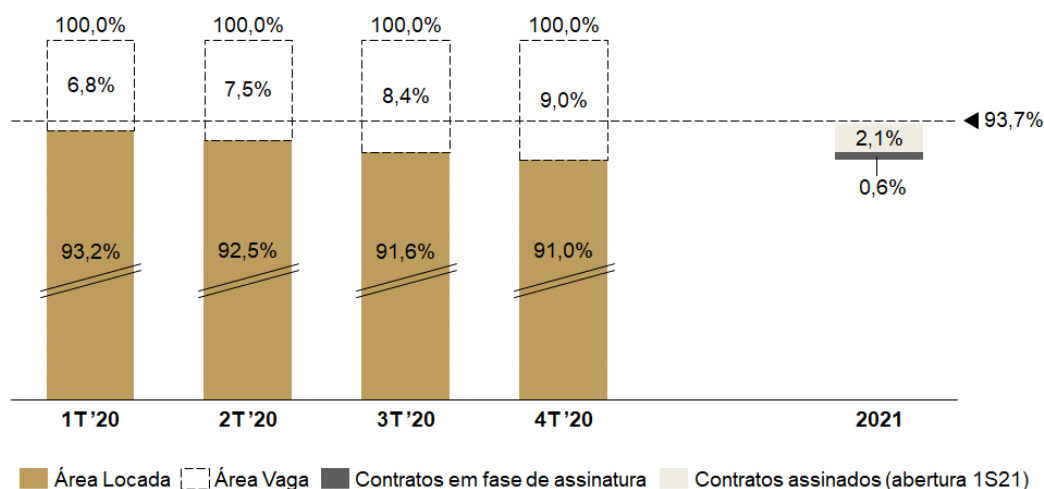
Importante ressaltar que mesmo com o horário de funcionamento dos ativos perto da normalidade, **ainda existem operações com restrições de 30% a 60%** em suas capacidades de funcionamento, como os segmentos de alimentação, entretenimento e serviços.

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 **5,6% versus 4T19** e Moda, Calçados, Artigos de Couro com queda de **8,3% versus 4T19**.

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

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

Em decorrência da tendência de melhora vista nos últimos trimestres e na expectativa que ela continuará ao longo dos próximos meses com o início do processo de vacinação, tivemos um aumento de interesse por locação de nossos espaços. Para o ano de 2021 a Iguatemi já tem, até o momento, **o equivalente a 2,1% de sua ABL total em contratos assinados e mais 0,6% da ABL total em contratos no processo final de assinatura**, com inaugurações previstas para o 1º semestre de 2021.



Para informações adicionais, entre em contato com nossa Equipe de Relações com Investidores:

Relações com Investidores

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

E-mail: ri@iguatemi.com.br

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

Cristina Anne Betts

Vice-Presidente de Finanças e Diretora de Relações com Investidores

SOBRE A IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. ("Iguatemi" ou "Companhia") é uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil. Suas atividades englobam a concepção, o planejamento, o desenvolvimento e a administração de shopping centers regionais, outlets e complexos imobiliários de uso misto com torres comerciais.

A Iguatemi detém participação em 14 shopping centers, 2 premium outlets e 3 torres comerciais, que juntos totalizam 711 mil m² de ABL total, sendo a sua ABL própria correspondente a 471 mil m². A Companhia participa da administração de todos os seus shoppings centers, de seus premium outlets e das suas torres comerciais.

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

EQUIPE DE RI

Cristina Betts
CFO

Marcos Souza
Gerente de RI

Victor Barbosa
Analista de RI

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

ri@iguatemi.com.br
www.iguatemi.com.br

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

NOTICE TO THE MARKET



IGUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

4Q20 OPERATIONAL DATA PREVIEW

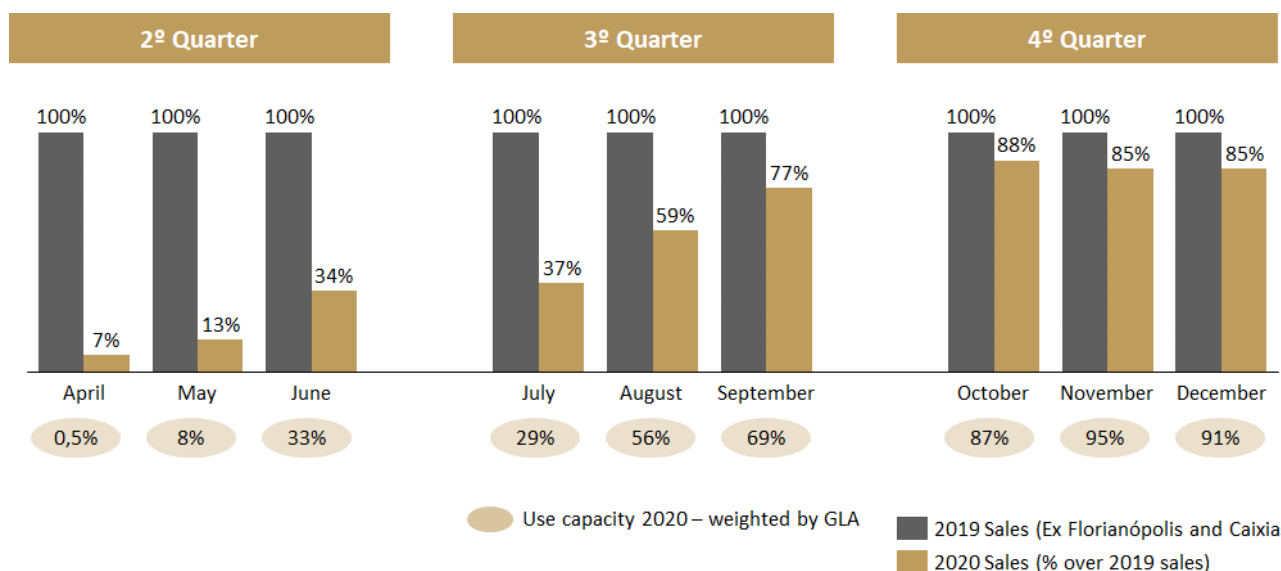
São Paulo, January 22, 2021 – Iguatemi Empresa de Shopping Centers SA (“Iguatemi” or “Company”) [B3: IGTA3], one of the largest full-service companies in the shopping center industry in Brazil, announces a preview of the Company’s operational data for the 4Q20.

In 4Q20, we saw local authorities further ease operating restrictions previously imposed on our malls, making our **capacity utilization** – number of hours operating during the pandemic divided by the number of hours operating under a normalized regime – increase significantly, going from 51.3% in 3Q20 to 91.1% in 4Q20.

Asset	Total GLA	May	June	July	August	September	October	November	December
Iguatemi São Paulo	49,259		4	6		8		12	
JK Iguatemi	34,357		4	6		8		12	
Market Place	26,882		4	6		8		12	
Pátio Higienópolis	33,367		4	6		8		12	
Iguatemi Alphaville	31,147		6		8			12	
Iguatemi Campinas	72,725		4	4	6	8		12	
Galleria	33,142		4	4	6	8		12	
Esplanada Shopping (original)	24,352		4	4	6	8	12	8	12
Iguatemi Esplanada (expansão)	40,457		4	4	6	8	12	8	12
Iguatemi São Carlos	22,333		6	4	6	8	10		12
Iguatemi Ribeirão preto	43,287		4			8	10	12	10
Iguatemi Rio Preto	43,550		4	6		8	10		12
Iguatemi Brasília	34,445		8		10				12
Iguatemi Porto Alegre	64,252		8		6	7	8	10	12
Praia de Belas Shopping Center	44,683		8		6	7	8	10	12
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	20,056		8		6	8	11		12
I Fashion Outlet Santa Catarina	19,838			8					12
Average open days		4.3	21.1	20.4	29.6	30.0	31.0	30.0	28.8
Average total GLA opened in the month		88,395	434,709	418,968	609,077	638,139	638,139	638,132	592,845

 Open asset with restrictions
 Asset with suspended operations
 # Opening hours

Following the same trend, the sales continued to recover strongly, increasing from 57% in the 3Q20 to 86% in the 4Q20 versus the same periods of 2019, year of record sales in the months of Black Friday and Christmas.



Total sales reached R\$ 3.6 billion in the quarter, a drop of 14.4% versus 4Q19, while the same-store-sales (SSS) showed greater signs of recovery, decreasing 11.8% in the quarter.

Operational indicators	4Q20	4Q19	Chg. %	12M20	12M19	Chg. %
Total sales (R\$ '000) ⁽¹⁾	3,639	4.250	-14.4%	8,697	14,218	-38.8%
Same-stores sales (SSS)	-11.8%	5.7%	-17.5 p.p.	-28.1%	4.8%	-32.9 p.p.
Same-area sales (SAS)	-13.8%	7.4%	-21.2 p.p.	-55.2%	6.7%	-61.9 p.p.
Occupancy cost (% of sales) ⁽²⁾	13.0%	11.0%	2.0 p.p.	13.5%	11.7%	1.8 p.p.
Occupancy rate	91.0%	94.0%	-3.0 p.p.	92.6%	93.0%	-0.5 p.p.
Net delinquency rate	9.3%	-0.8%	10.1 p.p.	6.9%	0.8%	6.1 p.p.

(1) Adjusting for the assets sold in 2019 (Iguatemi Caxias and Iguatemi Florianópolis) total sales dropped 36.2% in 12M20 versus 12M19.

(2) Excluding the effect of the suspended rent installments of march 2020, the occupancy rate was 11.9% on 4Q20.

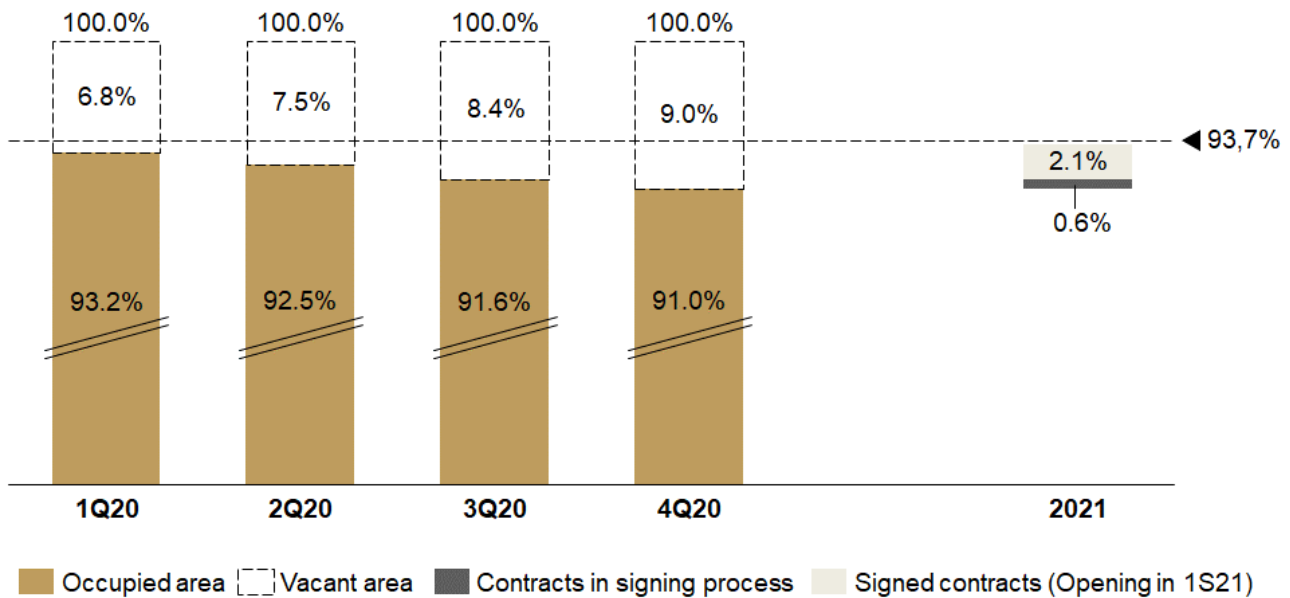
It is important to note that even though operating hours in our malls were close to normal in 4Q20, there were still some retailers – such as food, entertainment and services – that suffered from more severe restrictions that ranged from operating 30% to 60% of their capacity.

As seen below, the segments that operated normally - such as Miscellaneous, Health & Beauty, Jewelry, and Apparel, Shoes, Leather Goods - had better sales performance than shown in our consolidated number, with sales dropping 5.6% versus 4Q19 and 8.3% versus 4Q19 respectively.

Same-store sales (SSS)	% GLA	4Q20 x 4Q19			12M20 x 12M19		
		Anchors	Other stores	TOTAL	Anchors	Other stores	TOTAL
Food & Beverage	12.8%	-15.1%	-27.9%	-27.2%	-31.5%	-39.3%	-38.7%
Apparel, Shoes, Leather Goods	32.4%	-17.4%	-6.3%	-8.3%	-35.5%	-27.8%	-29.2%
Household Goods, Bookstores, Stationery, Tech	13.8%	-12.6%	-8.5%	-9.1%	-32.1%	-23.8%	-25.4%
Miscellaneous, Health & Beauty, Jewelry	16.1%	-22.0%	-4.1%	-5.6%	-36.2%	-21.0%	-22.3%
Services, Entertainment, Others	24.9%	-20.8%	-36.0%	-26.5%	-13.2%	-38.1%	-22.8%
TOTAL	100.0%	-18.3%	-10.5%	-11.8%	-28.7%	-28.0%	-28.1%

As sales figures improved in the quarter, we gradually withdrew rent discounts reaching a net invoice of 97.6% in 4Q20 versus 66.5% in 3Q20 (percentages versus same period of 2019), if we consider the installments from March rent charged in 4Q20, the net invoice was 108.8% in 4Q20. Despite the continued withdrawal of discounts, net delinquency dropped from 13.4% in 3Q20 to 9.3% in 4Q20 and occupancy cost from 14.4% in 3Q20 to 13.0% in 4Q20, if we exclude the installments from March rent charged in the quarter, the occupancy cost was 11.9% in 4Q20.

Most recently, we have seen a renewed interest by tenants in renting out our spaces, we believe backed by improving sales numbers in recent quarters and the beginning of the vaccination process. As it stands today, Iguatemi has the equivalent of 2.1% of its total GLA in signed contracts and another 0.6% of the total GLA in contracts in the final stages of signing, all of which with inauguration planned for the 1st semester of 2021.



For additional information, contact our Investor Relations Team:

Investor Relations

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

E-mail: ri@iguatemi.com.br

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

Cristina Anne Betts

CFO and Investor Relations Director

ABOUT IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. ('Iguatemi') is one of the largest full service companies in the Brazilian shopping mall sector. Its activities cover the whole range of the business, from conception, through planning, to development and management of regional shopping malls, outlets, and mixed-use real estate complexes with office towers.

Iguatemi has equity holdings in 14 malls, 2 premium outlets, 1 power center and 3 commercial towers, with a total GLA of 711 thousand sqm and an owned GLA of 471 thousand sqm (based on the percentage owned by Iguatemi at each mall). Iguatemi manages its 14 malls, its premium outlets and its office towers.

Iguatemi shares [IGTA3] are listed for trading on the Novo Mercado special segment of the São Paulo Stock Exchange (B3) and are part of the Ibovespa Index.

IR TEAM

Cristina Betts
CFO & IRD

Marcos Souza
IR Manager

Victor Barbosa
IR Analyst

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

Any statements on the outlook for the business, estimates for operational or financial results, or the growth outlook for Iguatemi, that may be expressed in this report are projections, and as such are based exclusively on the expectations of Iguatemi's management in relation to the future of the business, and its continuing access to capital to finance the Company's business plan. Such statements are subject, substantially, to changes in market conditions, government rules, competitive pressures, the performance of the sector and the performance of the Brazilian economy, among other factors, and are, therefore, subject to change without prior notice.