



IGUATEMI
S.A.

Resultados

3 T 2 3

Destaques do 3T23.....	4
Comunicação Institucional e RI	
Mensagem da Administração	5
Desenvolvimento Imobiliário	8
Relatório Sustentabilidade	9
Guidance.....	12
Eventos	13
Iguatemi One	16
Iguatemi 365.....	17
ESG.....	18
Cases	21
Principais Indicadores	
Desempenho operacional	27
Vendas	29
Aluguel	30
Taxa de Ocupação.....	31
Custo de Ocupação e Inadimplência	32
Resultado Consolidado	33
Resultado Shoppings	
Desempenho Econômico e Financeiro –Shoppings	35
Receita Bruta – Shoppings	36
Custos e Despesas - Shoppings	37
Outras Receitas (Despesas) Operacionais - Shoppings	38
Resultado do Varejo	38
Resultado Financeiro	39
NOI, Lucro Líquido e FFO	40
Endividamento	41
Fluxo de Caixa e Investimentos	43
Portfólio Iguatemi	44
Mercado de Capitais	48
Anexo	51
Glossário	56

TELECONFERÊNCIA SOBRE OS RESULTADOS DO 3T23

08
NOV.2023

10h00 (BRT)
Brasília, Brasil

8h00 (GMT-5)
Nova York, EUA



Teleconferência em Português

Tel.: +55 (11) 3181-8565
Ou +55 (11) 4090-1621



Tradução simultânea para Inglês

Tel.: +1 412 717-9627
Ou +1 844 204-8942

Equipe de RI:

CFO Guido Oliveira

RI Marcos Souza
Victor Barbosa
Leticia Figueiredo

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

ri@iguatemi.com.br

www.iguatemi.com.br

Iguatemi Alphaville

A Iguatemi S.A. [B3: IGTI11], uma das maiores empresas *full service* no setor de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do terceiro trimestre de 2023 (3T23). As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas com base em números consolidados contábeis e em milhares de Reais, conforme legislação societária brasileira e normas internacionais de contabilidade (IFRS), através dos CPCs emitidos e referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), exceto com relação a participação indireta de 6,58% da Iguatemi no Shopping Porto Alegre e torre comercial anexa (Iguatemi Business) a partir de 1º de janeiro de 2020, que está refletida gerencialmente nestes números para representar de maneira mais abrangente os resultados da Companhia. As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.



DESTAQUES DO 3T23

- **Vendas totais atingiram R\$ 4,5 bilhões no 3T23**, crescendo 9,3% versus 3T22. **As vendas estimadas de outubro/23 devem fechar em 9,4% versus outubro/22;**
- As vendas mesmas lojas (SSS) cresceram 6,3% e as vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 9,3% no trimestre versus o 3T22;
- Os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 8,3% e os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 6,5% no trimestre versus o 3T22;
- A receita bruta atingiu R\$ 341,5 milhões no 3T23, crescendo 10,2% versus 3T22;
- A receita líquida atingiu R\$ 282,7 milhões no 3T23, crescendo 11,2% versus 3T22. **Excluindo o efeito de linearização, a receita líquida atingiu R\$ 301,8 milhões no 3T23**, 12,4% acima do 3T22;
- O EBITDA ajustado⁽¹⁾ consolidado atingiu R\$ 247,8 milhões no 3T23, um aumento de 35,9% versus 3T22, com margem EBITDA ajustado de 82,1%;
- Lucro líquido ajustado⁽¹⁾ atingiu R\$ 101,9 milhões no 3T23, 80,1% acima do 3T22, com margem líquida ajustada de 33,8%;
- O FFO ajustado⁽¹⁾ foi de R\$ 145,2 milhões no 3T23, 48,6% acima do 3T22, com margem FFO ajustado de 48,1%;
- A alavancagem da Iguatemi S.A. encerrou o trimestre em 2,13x Dívida Líquida/EBITDA ajustado, 0,24x abaixo do 2T23;
- Assinada mais uma venda de fração do terreno do shopping Iguatemi Rio Preto, contribuindo em R\$ 3,3 milhões para o resultado líquido do trimestre;
- Pagamento da terceira parcela de dividendos no valor de R\$ 27,5 milhões em 15 de setembro;
- Aprovado plano de recompra de ações da Companhia no montante de até R\$ 136,7 milhões, aproximadamente 2,9% das units em circulação. No trimestre foi executado 12,0% do plano;
- Lançamento da terceira campanha de itens colecionáveis do Iguatemi Collections, que vai até o dia 19 de novembro;
- Encerrado o evento *Barbie Dreamhouse Experience* no JK Iguatemi que resultou em mais de 71 mil ingressos vendidos e R\$ 3,0 milhões de receita. O evento agora acontece no Iguatemi Campinas, de 30 de setembro até 29 de novembro;
- O shopping Iguatemi São Paulo foi eleito o shopping mais amado de São Paulo pela Veja São Paulo em agosto/2023;
- Inaugurado, em julho, o quiosque da Etiqueta Única no Iguatemi São Paulo, que servirá como ponto de compra e de *guide point* para coleta e aquisição dos produtos expostos;
- Movimentação de 9 lojas no Iguatemi São Paulo renderam R\$ 22,4 milhões em revenda de ponto. Destaque para a única *flagship* da Tiffany na América Latina que será inaugurada em 2024.

Eventos subsequentes:

- Realizada a 7ª edição do Iguatemi Talks Fashion, nos dias 17 e 18 de outubro;
- Concluída a emissão de CRI no valor total de R\$ 500 milhões em 18 de outubro, com alocação final disponível na [página 41](#).

VENDAS TOTAIS

R\$ 4,5 bi
+ 9,3% vs. 3T22

SSS

6,3%
vs 3T22

SAS

9,3%
vs 3T22

RECEITA LÍQUIDA

R\$ 282,7 mi
+11,2% vs. 3T22

SSR

8,3%
+ 6,3 p.p. vs reajuste do IGPM

SAR

6,5%
+ 4,5 p.p. vs reajuste do IGPM

EBITDA AJUSTADO ⁽¹⁾

R\$ 247,8 mi
+35,9% vs. 3T22

MARGEM EBITDA AJUSTADO ⁽¹⁾

82,1%
+14,2 p.p. vs. 3T22

FFO AJUSTADO ⁽¹⁾

R\$ 145,2 mi
+ 48,6% vs. 3T22

(1) Excluindo o efeito da linearização, Infracommerce e o resultado do SWAP das ações.



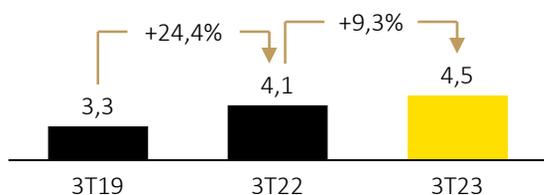
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

VENDAS DO PORTFOLIO ATINGIRAM R\$ 4,5 BILHÕES NO PERÍODO, 9,3% ACIMA DO 3T22, E ACELERAM RITMO DE CRESCIMENTO REAL

Vendas totais do portfólio somaram R\$ 4,5 bilhões, 9,3% acima do 3T22, acelerando o ritmo de crescimento real para 4,7%, 0,4 p.p. acima do crescimento real apresentado no 2T23. As vendas estimadas de outubro/23 devem fechar em 9,4% versus outubro/22.

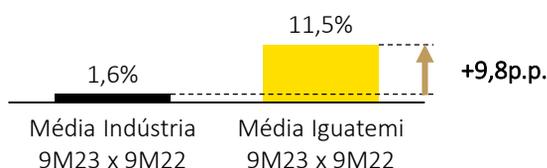
As vendas no trimestre foram positivamente impactadas pelo maior fluxo de clientes nos nossos empreendimentos, com crescimento de 4,5% versus 3T22, devido a retomada de filmes *blockbusters*, diversos eventos de grande público realizados nas propriedades e pela melhora na ocupação que pode ser observada na [página 31](#). Destaque para o **recorde de vendas nos Cinemas e forte crescimento nos segmentos de Serviços, Entretenimento e Outros e de Alimentação**, com 12,8% e 9,3%, respectivamente.

Vendas em 3T's (R\$ bilhões)



A performance das vendas da Iguatemi ao longo do ano demonstra a posição de destaque da Companhia em relação ao setor. Passados nove meses do ano, a Iguatemi apresenta crescimento 9,8 p.p. superior a média de vendas da indústria de 1,6%, segundos dados da ABRASCE.

Crescimento de vendas vs. Indústria ⁽¹⁾



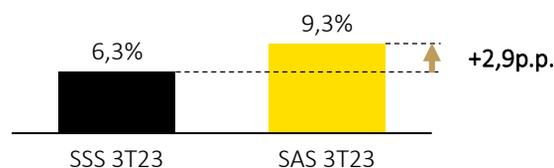
No 3T23, todos os empreendimentos do portfólio tiveram crescimento nas vendas, sendo que 14 dos 16 acima da inflação, mostrando novamente a qualidade e resiliência dos nossos shoppings.

INAUGURAÇÕES DE GRANDES MARCAS E REFORMAS DE LOJAS REFORÇAM O MIX E A DIFERENCIAÇÃO DOS NOSSOS SHOPPINGS

A melhora do mix é outro fator com impacto positivo nas vendas, destacado por: i) **inaugurações de lojas diferenciadas** como Zara no Pátio Higienópolis, Nike no Praia de Belas, Gucci no Iguatemi Porto Alegre, Livraria Leitura no Iguatemi Esplanada, entre outros; e ii) **reformas em operações relevantes** como a Zara Home, Nespresso e Tory Burch no Iguatemi São Paulo, Moncler no JK Iguatemi, Le Lis no Iguatemi Brasília, entre outros.

Ressaltamos que **várias dessas mudanças aconteceram ao longo de 3T23 e terão reflexos por completo nas vendas no 4T23**. O efeito positivo destas melhorias é refletido nos nossos indicadores de vendas mesmas áreas (SAS) e de vendas mesmas lojas (SSS) que atingiram 9,3% e 6,3%, respectivamente, aumentando a diferença vista no 2T23.

Comparação SAS x SSS no 3T23 (%)



ALUGUÉIS CRESCEM NO TRIMESTRE COM LEASING SPREADS POSITIVOS E ALUGUEL PERCENTUAL MAIS ALTO

O crescimento das vendas e os esforços em reduzir os custos condominiais seguem reduzindo o custo de ocupação da Companhia para níveis cada vez mais saudáveis, nos permitindo manter *leasing spreads* positivos de renovação, com 4,1% no trimestre.

Essa mesma dinâmica de vendas maiores e custo de ocupação mais baixo teve impacto positivo no aluguel percentual, com 12,6% mais lojistas atingindo o *breakeven* e 16,6% de aumento na incidência do pagamento de aluguel percentual versus o 3T22. O resultado foi um aumento no aluguel percentual de 26,8% no 3T23 sobre o 3T22 e de 15,0% nos primeiros 9 meses.

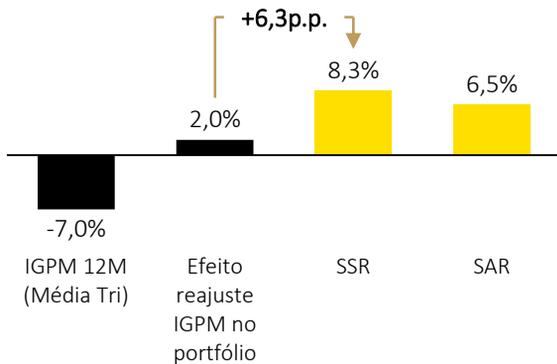
(1) Crescimento médio das vendas de janeiro a agosto de 2023 (versus 2022), de acordo com o ICVS - Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers Abrasce (ICVS Abrasce)



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Os movimentos apresentados acima contribuíram para o **crescimento de aluguéis mesmas lojas (SSR) e aluguéis mesmas áreas (SAR) atingirem 8,3% e 6,5% no 3T23**, respectivamente, com crescimento real sobre a média do reajuste aplicado nos últimos 12 meses de **6,3 p.p.** e **4,5 p.p.**, respectivamente.

SSR e SAR vs 3T22 (%)



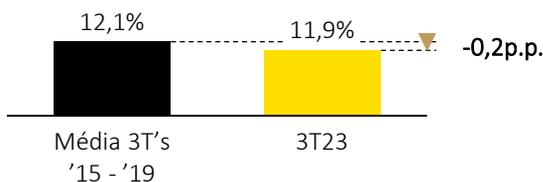
CUSTO DE OCUPAÇÃO DE 11,9% E INADIMPLÊNCIA DE -0,3% MOSTRAM QUE LOJISTAS CONTINUAM SAUDÁVEIS

A Iguatemi encerrou o 3T23 com custo de ocupação de **11,9%**, 0,3 p.p. abaixo do mesmo período de 2022. Conforme comentado no trimestre passado, **tal resultado vem permitindo a Companhia manter a sua retirada de desconto, atingindo em setembro o nível mais baixo de desconto no ano**, e ajudando a sustentar o crescimento de SSR.

Neste patamar de custo de ocupação acreditamos ter **mais espaço para leasing spreads positivos nas renovações e novas locações futuras.**

A inadimplência é outro indicador que segue em níveis mínimos e demonstra a saúde de nossos

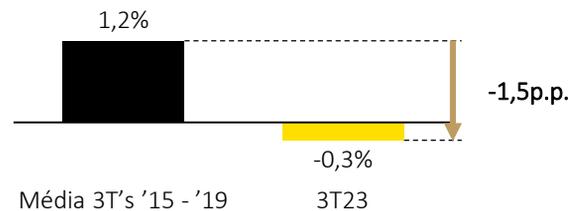
Custo de ocupação (%)



lojistas. Como destaque, a média de inadimplência bruta mensal no terceiro trimestre foi inferior a 4,5%, valor abaixo dos níveis observados pré pandemia.

Não diferente dos últimos trimestres, seguimos com a recuperação do nosso contas a receber, através do **recebimento de títulos inadimplentes de trimestres anteriores, resultando em uma inadimplência líquida de -0,3% no 3T23.**

Inadimplência líquida (%)

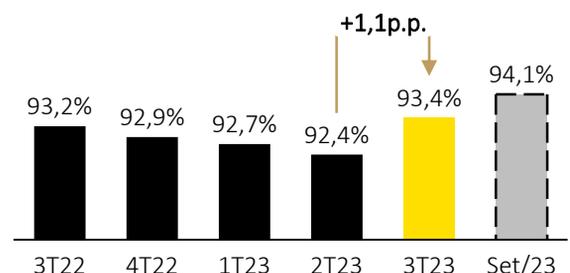


TAXA DE OCUPAÇÃO CRESCE 1,0 P.P. E ATINGE 93,4% NO TRIMESTRE

No 3T23 a taxa de ocupação média encerrou em **93,4%**, **1,1 p.p** acima do 2T23 e 0,2 p.p. acima do 3T22, **reflexo da forte comercialização vista nos últimos trimestres** que começou a refletir no indicador. Considerando o fechamento de área vaga ao longo do trimestre, a Companhia encerrou o período, **setembro, com uma taxa de ocupação na ponta de 94,1%.**

Cabe ressaltar que no 4T23, o trimestre mais forte do varejo, teremos ainda várias inaugurações.

Evolução da taxa de ocupação (% ABL)



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO NO ENTORNO DO IGUATEMI RIO PRETO GEROU R\$ 3,3 MILHÕES DE RESULTADO LÍQUIDO

Seguindo a **estratégia de adensamento do entorno dos nossos empreendimentos**, a Companhia concluiu a venda de mais uma **fração de terreno no entorno do shopping Iguatemi Rio Preto**, contribuindo em **R\$ 3,3 milhões de resultado líquido no trimestre**.

O empreendimento será de uso misto e contemplará 2 torres: uma residencial e outra comercial, de 13.162 m² e 16.272 m² de área privativa, respectivamente. O projeto terá **acesso integrado ao shopping** e tem na equipe de desenvolvimento escritórios de arquiteturas renomados, como Königsberger Vannucchi, Benedito Abbud e Athié Wohnrath.



IMPACTO DA OCUPAÇÃO DA TORRE SKY GALLERIA COMEÇA A REFLETIR POSITIVAMENTE NO RESULTADO DO SHOPPING

A inauguração do novo ícone corporativo de Campinas, a torre Sky Galleria, **trouxe para a região um fluxo qualificado, contribuindo para adensar o entorno do shopping Galleria**. Os impactos positivos desse projeto diferenciado já são observados no resultado mensal do shopping.

As vendas do shopping Galleria cresceram **11,2% 3T23 versus o 3T22** e a receita de estacionamento teve um aumento de **30,5%** sobre o mesmo período do ano anterior.

Atualmente a torre encontra-se 100% locada e 67% ocupada fisicamente, sendo que **a expectativa é que esteja 100% ocupada até o final do ano**, com a finalização das últimas obras dos locatários.

INICIO DO NOVO PLANO DE RECOMPRA DE AÇÕES DA COMPANHIA

Conforme trazido no trimestre passado, no início de agosto/2023 **foi aprovado um plano de recompra de ações de até R\$136,7 milhões, aproximadamente 2,9% das units em circulação**, a ser executado em até 18 meses.

Durante o 3T23 foram adquiridas 745.600 units, o equivalente a 12% do plano total de recompra aprovado.

Esse plano visa o cancelamento dessas Units e faz parte da estratégia de remuneração dos acionistas, que se somam ao pagamento de dividendos e ao Total Return Swap.

CONSOLIDANDO A ESTRATÉGIA DIGITAL, IGUATEMI ONE ENTRA NA SUA 3ª CAMPANHA

O programa de relacionamento **Iguatemi One lançou a terceira edição da campanha Iguatemi Collections**, que iniciou no dia 28 de agosto e se encerra no dia 19 de novembro.

Esta edição já apresentou **resultados positivos nos primeiros 30 dias** de campanha, com destaque para:

- **15 mil novos clientes** entraram para a campanha;
- **Vendas identificadas 7%** acima do mesmo período da segunda edição;
- **Gasto médio dos clientes apresentou um aumento de 4%** versus o primeiro mês da campanha anterior.

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO – CASA FIGUEIRA

OBRAS DA VIA PROTÓTIPO DO BAIRRO TERMINARAM EM SETEMBRO

ENCERRADAS AS OBRAS DA VIA PROTÓTIPO DO BAIRRO CASA FIGUEIRA

Em setembro/23, a **obra de prototipagem da via principal do novo bairro Casa Figueira foi encerrada.**

O objetivo da obra da Via Protótipo é de proporcionar para quem visitar o bairro a oportunidade de: i) **visualizar exemplos práticos do projeto**, incluindo a aparência das calçadas, o design do ponto de ônibus, a configuração da faixa polivalente, entre outros; ii) **servir como teste**, permitindo que o time de engenharia solucione e defina os principais elementos do projeto; e iii) **contribuir para que o poder público compreenda as inovações que o bairro irá trazer.**

Os **próximos passos** do desenvolvimento do bairro envolvem a **construção do stand Casa Figueira**, com a expografia do bairro, e o início das obras da 1ª fase de infraestrutura, que tem duração de obras de 7 e 20 meses, respectivamente.

Curiosidade:

O bairro seguirá um **“Senso de Chegada”**, método utilizado pelos urbanistas para que as pessoas possam sentir que chegaram a uma centralidade. **Além de landmarks, usaremos ferramentas de paisagismo para que os visitantes notem que estão entrando em algo novo, que rompe com o que havia anteriormente.**



Obras finalizadas - Via protótipo



Obras finalizadas - Via protótipo



Obras finalizadas - Via protótipo

RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE

DOCUMENTO REFORÇA COMPROMISSO DE LONGO PRAZO E DESTACA DESAFIOS, ESFORÇOS E METAS EM RELAÇÃO AOS PILARES SOCIOAMBIENTAL E DE GOVERNANÇA

EM JULHO/2023 A COMPANHIA DIVULGOU SEU PRIMEIRO RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE

A Companhia, que sempre agregou o ESG em seus valores e condutas, **divulgou seu primeiro relatório de sustentabilidade, reforçando o compromisso com o tema, iniciativas e metas para alcançar o sucesso dessa agenda, que é coletiva.**

O principal desafio da Iguatemi na agenda ESG era fazer um amplo diagnóstico para compreender em que estágio a Companhia se encontrava e os resultados foram positivamente surpreendentes, mostrando que **há oportunidade cada vez maior para ampliação e engajamento juntos aos stakeholders.**

O investimento sustentável é essencial para o crescimento de longo prazo, o impacto positivo e a perenidade do negócio. **Investir em práticas sustentáveis faz parte do DNA da Iguatemi e está em linha com as estratégias de negócio da Companhia, além de ser uma forma de**

demonstrar o comprometimento com a sociedade.

Vale ressaltar que a Companhia teve uma **evolução em sua estrutura de governança**, incluindo a formação de quatro novos comitês estatutários: **(1) Auditoria e partes relacionadas; (2) Finanças e alocação de capital; (3) Pessoas, cultura e ESG e (4) Riscos e compliance.**

Com a publicação do relatório, **a Iguatemi pretende avançar na trajetória da sustentabilidade**, desenvolvendo processos, produtos e serviços alinhados com as boas práticas ambientais, sociais e **com uma governança transparente** que gere valor para a sociedade como um todo.

A meta é seguir avançando na agenda ESG, com a intenção de manter o protagonismo no setor. A Iguatemi quer ser um agente de mudança, atuando de forma colaborativa com todos os elos do ecossistema da Companhia na busca por iniciativas transformadoras.

CONHEÇA OS INDICADORES DE SUCESSO DA IGUATEMI

100%

de utilização de energia renovável em sua matriz energética

50%

dos cargos de alta liderança ocupados por mulheres e **44%** de colaboradores no quadro geral

100%

de pessoas treinadas no Programa de Compliance

80%

de reaproveitamento dos resíduos sólidos

100%

dos colaboradores comunicados sobre combate à corrupção

100%

de casos reportados ao canal de ética apurados e com ações implementadas



RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE

DOCUMENTO REFORÇA COMPROMISSO DE LONGO PRAZO E DESTACA DESAFIOS, ESFORÇOS E METAS EM RELAÇÃO AOS PILARES SOCIOAMBIENTAL E DE GOVERNANÇA

OS TRÊS PILARES DA SUSTENTABILIDADE

GESTÃO AMBIENTAL E CRESCIMENTO SUSTENTÁVEL

Além da Política de Sustentabilidade e da Comissão que zela pela gestão da agenda ESG, a Companhia monitora seus impactos ambientais e o consumo de recursos físicos, promovendo ações e projetos.

Mensuração de carbono:

Em 2022, a Companhia fez o primeiro inventário de gases de efeito estufa (GEE) e estabeleceu ações e metas de redução e mitigações desse impacto.

Energia 100% renovável:

Garantia de que a totalidade da energia contratada provém de fontes renováveis, a maioria de pequenas centrais hidrelétricas.

Resíduos sólidos:

Passando por uma dupla triagem, a taxa de reaproveitamento subiu para mais de 80%, com meta de alcançar 90% neste ano e 95% no longo prazo.

Green building:

A torre corporativa Sky Galleria (Campinhas), cuja construção seguiu diretrizes ESG e possui o selo LEED Gold - Leadership in Energy and Environmental Design.

Índice carbono eficiente da B3 (ICO2 B3):

A adesão ao ICO2 mostra o comprometimento com a transparência das emissões e ações na direção da redução da pegada de carbono.

PESSOAS DIVERSAS, FELIZES E PRÓSPERAS

A Companhia entende que diversidade, equidade e inclusão são fundamentais para a construção de uma sociedade mais justa e próspera.

Equidade de gênero e empoderamento feminino:

Em 2022, a Companhia, que é signatária dos princípios da empoderamento feminino da ONU Mulheres (WEPS), entrou para a Rede Brasil do Pacto Global da ONU como parceira estratégica do movimento Elas Lideram 2030.

Empoderando refugiadas:

Desde 2020 participa do programa da ACNUR, agência da ONU para refugiados. O foco é na empregabilidade de mulheres em situação de refúgio que buscam uma oportunidade de reconstruírem suas vidas, com destaque para contratação de pessoas com deficiência e/ou cuidadoras de pessoas com deficiência.

Educação:

Junto com a Instituição Parceiros da Educação, desde 2007, o propósito é promover maior envolvimento da sociedade na melhoria da educação brasileira, proporcionar formação integral de qualidade, valorizar os educadores da rede pública, entre outros.

CADEIA DE VALOR ÉTICA, JUSTA E SUSTENTÁVEL

A preocupação com os impactos ambientais se estende a todas as esferas das operações da Companhia.

Governança corporativa:

Visando evoluir em sua estrutura de governança, a Companhia instituiu novos comitês estatutários: (1) Auditoria e partes relacionadas; (2) Finanças e alocação de capital; (3) Pessoas, cultura e ESG e (4) Riscos e compliance.

Etiqueta única:

A Companhia adquiriu parte da Etiqueta Única, uma plataforma online de venda de artigos de luxo de segunda mão, que incentiva a reutilização de produtos e a redução de desperdício.

[Clique aqui para acessar o Relatório de Sustentabilidade.](#)



RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE

100% DE PESSOAS TREINADAS NO PROGRAMA DE COMPLIANCE DA COMPANHIA

A COMPANHIA POSSUI 100% DE SEUS COLABORADORES E COLABORADORAS TREINADAS NO PROGRAMA DE COMPLIANCE

Com o objetivo de robustecer ainda mais seus processos e estruturas nos pilares de **Ética e Integridade**, a Iguatemi vem aprimorando ao longo dos últimos anos sua área de Compliance, sobretudo por meio da criação de uma Gerência de Compliance, inserida na estrutura Jurídica e de Governança, Riscos e Compliance (GRC), além de responder também ao Comitê Estatutário de Risco e Compliance da Companhia.

Em 2021 foi implementado o **Programa de Compliance** da Iguatemi, que visa estabelecer pilares direcionadores das ações da Companhia na frente de Integridade e Ética, promovendo cultura corporativa saudável e idônea, o que acreditamos ser essencial para o desenvolvimento de nossas atividades.

Hoje a Companhia possui **100% de seus colaboradores e colaboradoras treinados** neste programa.

Nesse sentido, a área de Compliance atua em **três grandes frentes** de forma sistêmica: **Prevenir, Detectar e Responder**, frentes essas que se desdobram em nove pilares norteadores da nossa atuação, juntamente com seus elementos, instrumentos e processos. **Atuamos com veemência na disseminação da cultura de integridade**, incluindo capacitações sobre políticas específicas e realização de ações pontuais e de grande impacto, como a “Semana ESG”, que aborda temas de integridade no pilar de Governança.

Dispomos ainda de **Política de Relacionamento com a Administração Pública, Política Anticorrupção, e Política de Due Diligence de Terceiros**. Para os reportes de infrações éticas, contamos com um canal seguro, acessível internamente e externamente, confidencial e imparcial denominado Canal de Ética.



GUIDANCE

IGUATEMI REAFIRMA A ENTREGA DO SEU GUIDANCE DE RESULTADO PARA O ANO

Apesar do cenário macroeconômico ter permanecido desafiador, **encerramos o terceiro trimestre com excelente performance** e em linha com todos os indicadores do nosso *guidance*, nos mantendo confiantes em sua entrega no final de 2023.

No 9M23 atingimos um **crescimento de 18,3% na receita líquida**, com **margem EBITDA de 82,1%** na unidade de shoppings, e **crescimento de 5,0% na receita líquida do varejo**. No consolidado, entregamos uma **margem EBITDA de 73,2%** e **CAPEX de R\$ 128,2 milhões**.

Acreditamos que a Companhia segue bem posicionada às adversidades de mercado apresentadas, com um portfólio resiliente e de qualidade, um posicionamento que engloba toda a jornada do cliente e um balanço patrimonial sólido. **Para o último trimestre do ano, seguiremos na busca pela otimização de nossos empreendimentos, com foco no aumento de rentabilidade e geração de caixa**, através da contínua qualificação de nosso mix, preenchimento de áreas vagas e criação de uma experiência de consumo diferenciada.

O *guidance* fornecido no início do ano segue **inalterado** e apresentado abaixo.



GUIDANCE ⁽¹⁾	Guidance anual	Realizado 9M23
Crescimento da receita líquida – Shoppings ⁽²⁾	13 – 18%	18,3%
Crescimento da receita líquida – Varejo	3 – 6%	5,0%
Margem EBITDA – Shoppings ⁽²⁾	78 – 81%	82,1%
Margem EBITDA – Total ⁽³⁾	69 – 72%	73,2%
Investimento (R\$ milhões) ⁽⁴⁾	140 - 180	139,5

(1) Valores sem linearização.

(2) Inclui apenas operações de shoppings, outlets e torres comerciais.

(3) Considera resultados das operações do Varejo.

(4) Base competência. Inclui investimento em manutenção, reinvestimento, projetos e capitalizações. Não inclui aquisições.

EVENTOS

IGUATEMI CONTINUA TRAZENDO EVENTOS INÉDITOS A SEUS CLIENTES, MANTENDO UMA EXPERIÊNCIA UAU, COM ALGUNS DESTAQUES ABAIXO:

10 ANOS DE IGUATEMI RIBEIRÃO PRETO

O Iguatemi Ribeirão Preto comemorou seus dez primeiros anos em setembro/2023. Projetado para ser mais que um centro de compras, se consolidou na região e hoje é reconhecido como um palco de experiências únicas de moda, gastronomia, serviços, lazer e entretenimento.

Com a curadoria e DNA da marca Iguatemi, atualmente o shopping conta com o melhor da moda nacional e internacional: Hugo Boss, Le Lis, Diesel, John John, Track and Field, entre outros. A gastronomia também é um dos diferenciais, com Mirai, Paris 6, Coco Bambu, que atraí os clientes, trazendo conforto e diversidade.

O propósito de promover experiências de consumo e entretenimento únicas e memoráveis é reforçado com a agenda de eventos do shopping, que marcam a história das famílias que prestigiam essas festas: Pet Day, Festival Gastronômico, Craft Beer, As Paisagens Impressionistas de Monet, Let's Grill Festival, Fidget Toys Experience e Welcome to Extraordinary, são alguns exemplos de atrações que reuniram milhares de pessoas ao longo desses anos.

Além disso, com a chegada do Iguatemi Ribeirão Preto, a cidade ganhou de presente uma das mais modernas salas de cinema da Rede Cinépolis, como a VIP e a de tecnologia Macro XE.

PATROCÍNIO DA EXPOSIÇÃO MARTA MINUJIN

A Pinacoteca de São Paulo, com patrocínio do Iguatemi São Paulo, apresentam Marta Minujín: Ao Vivo, primeira mostra panorâmica no Brasil de uma das artistas latino-americanas mais relevantes da sua geração.

A exposição ocupa as sete salas do primeiro andar da Pinacoteca Luz, tendo como fio condutor a contribuição da artista para uma vanguarda que pensa a América Latina em termos micro e macro políticos. A exposição está aberta ao público de 29 de julho de 2023 a 28 de janeiro de 2024.



Iguatemi Ribeirão Preto



Boulevard externo - Iguatemi Ribeirão Preto



Fachada - Iguatemi Ribeirão Preto



Marta Minujín - Pinacoteca de São Paulo

EVENTOS

IGUATEMI CONTINUA TRAZENDO EVENTOS INÉDITOS A SEUS CLIENTES, MANTENDO UMA EXPERIÊNCIA UAU, COM ALGUNS DESTAQUES ABAIXO:

FOOD SPOT

Nos dias 05 e 06 de agosto, o shopping **Iguatemi São Paulo** promoveu a **9ª edição do evento Food Spot**, realizado no Boulevard. O festival ao ar livre é **considerado um dos principais eventos gastronômicos da cidade São Paulo**, pois reúne vários restaurantes renomados. Vale mencionar que R\$5,00 do valor de cada entrada foi doado para a instituição Lar das crianças.



Food Spot – Iguatemi São Paulo

JURASSIC PARK

O shopping **Iguatemi Ribeirão Preto** recebeu de 17 de julho a 17 de agosto, uma **experiência inédita e exclusiva que levou o público a mergulhar no universo do Jurassic Park** e descobrir detalhes do filme que encantou gerações. O evento promoveu, por meio de diferentes cenários e realidade aumentada, uma **imersão no universo dos dinossauros**. Em setembro foi a vez do shopping Iguatemi Esplanada receber a exposição que ficará em cartaz até 25 de outubro.



Jurassic Park – Iguatemi Ribeirão Preto

PÁTIO GOURMET

O Shopping **Pátio Higienópolis** promoveu a **10ª edição do Pátio Gourmet** durante os dias 29 e 30 de julho. O **evento gastronômico aconteceu no Boulevard**, espaço a céu aberto, **trazendo mais de 100 itens diversificados** no cardápio, entre eles: entradas, pratos principais, sobremesas e vinhos de restaurantes renomados.



Pátio Gourmet – Shopping Pátio Higienópolis

FESTIVAL GASTRONÔMICO

Entre os dias 22 e 23 de julho, o shopping **Iguatemi Campinas** promoveu a **4ª edição do Festival Gastronômico**. O evento ofereceu uma **experiência gastronômica e proporcionou aos visitantes um inédito mix de chefs renomados** servindo um cardápio exclusivo. A mesma estrutura foi montada entre os dias 30 de setembro e 01 de outubro no shopping Iguatemi Esplanada.



Festival Gastronômico – Iguatemi Esplanada

EVENTOS

REALIZAÇÃO DA 7ª EDIÇÃO DO IGUATEMI TALKS FASHION NO JK IGUATEMI

IGUATEMI TALKS FASHION

A Iguatemi S.A., que tem em seu DNA o apoio à moda nacional e internacional, realizou durante os dias 17 e 18 de outubro, a 7ª edição do Iguatemi Talks Fashion. A conferência apresentou uma programação formada por personalidades da indústria da moda, design, sustentabilidade, diversidade, negócios, inovação e criatividade.

Assim como em anos anteriores, o Iguatemi Fashion Talks trouxe duas renomadas escolas para o evento, Powered by STB/GATE: Instituto Marangoni e UCLA. A Universidade da Califórnia em Los Angeles (UCLA) promoveu um painel sobre “O processo criativo na era da inteligência artificial”, com diretores da instituição e mediação de Chris Bicalho- Vice President at STB Student Travel Bureau.

Entre os nomes internacionais confirmados tivemos Amy Parris, designer e figurinista da série Stranger Things, da Netflix; o fundador da agência Laird+Partners e fundador da @ARMY, Trey Laird e Daniel Grieder, CEO da Hugo Boss. Luanda Vieira, Jana Rosa, Vic Ceridono, Bianca, Bruna Tavares, Manu Gavassi, Malu Borges, Pequena Lo, Natalie Klein, Paola Vilas, Jubba Sam, Carlos Bacchi foram alguns dos convidados nacionais.

A 7ª edição também promoveu workshops com temas contemporâneos, entre eles a Fashion Revolution trouxe um workshop sobre “Sustentabilidade e Upcycling” com Suelen Ingrid, idealizadora da marca sustentável Afrolsh, além de articuladora cultural e produtora executiva. Já a diretora de moda, Rita Lazzarotti, promoveu um workshop de styling.

Reforçando o apoio ao desenvolvimento da moda nacional e filantropia da Iguatemi, 10% da renda arrecadada com a venda dos ingressos foi destinada ao IN-MOD (Instituto Nacional de Moda e Design). Criado em 2004, o IN-MOD é uma organização não-governamental, sem fins lucrativos, que tem como missão trabalhar, no mercado interno e externo, pelo reconhecimento e visibilidade da moda e do design brasileiros como segmentos de valor agregado.



Iguatemi Talks Fashion – JK Iguatemi



Iguatemi Talks Fashion – JK Iguatemi



Iguatemi Talks Fashion – JK Iguatemi



Iguatemi Talks Fashion – JK Iguatemi



IGUATEMI ONE

COMPANHIA LANÇOU A TERCEIRA CAMPANHA DE ITENS COLECIONÁVEIS EM AGOSTO/2023

O programa de relacionamento **Iguatemi One** tem se consolidado como um dos pilares da estratégia digital da Companhia, com o objetivo de aumentar a concentração de compras e fidelização dos clientes nos shoppings Iguatemi.

Em 28 de agosto lançou a terceira edição da campanha promocional colecionável, inédita no setor de shopping centers, que irá até o dia 19 de novembro. No primeiro mês desta edição já conseguimos medir os seguintes resultados:

- **15 mil novos clientes** entraram para a campanha;
- **Vendas identificadas 7% acima** do mesmo período da segunda edição;
- **Gasto médio dos clientes apresentou um aumento de 4%** versus o primeiro mês da campanha anterior.

Os itens colecionáveis da 3ª edição são novamente da marca alemã **Nachtmann**, sendo uma coleção exclusiva de cerâmicas contendo 8 opções de produtos como: cesta para pães, bowls, saladeira, pratos e potes para molho.

A estratégia do programa vem se fortalecendo a cada edição do **Iguatemi Collections** e isso se reflete nos números. A segunda edição da campanha, por exemplo, aumentou em 5 p.p. o NPS da campanha de fidelização.

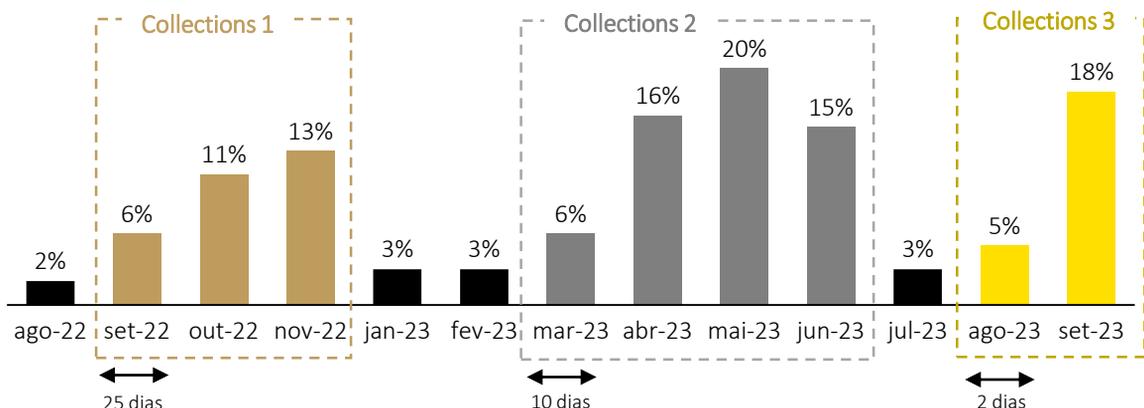
Os clientes se engajam cada vez mais e consomem mais em nossos shoppings. Dentre alguns destaques, tivemos:

- Clientes que cadastraram mais de 90 notas fiscais por pessoa, frequentaram em média 2,2 shoppings da rede, demonstrando um alto nível de engajamento;
- A participação dos clientes Silver vem aumentando e, no mês de setembro, representou o maior crescimento em envio de notas fiscais (24%) e maior gasto médio por cliente (8%);
- No trimestre o Programa apresentou 6% de aumento de benefícios disponíveis e 13% a mais de utilização dos benefícios ativos;
- As categorias mais resgatadas foram benefícios de estacionamento e ingressos para teatros, musicais e eventos culturais.



Itens colecionáveis

Conversão – Venda identificada (Iguatemi One)/Venda bruta



IGUATEMI 365

ESTRATÉGIA DE EFICIÊNCIA DA OPERAÇÃO CONTINUA, COM O OUTSOURCING DE ATIVIDADES

Como mencionado nos últimos trimestres, a principal meta do Iguatemi 365 para o ano é **direcionar seus esforços na melhoria da rentabilidade do negócio** por meio do aumento da eficiência.

Nos últimos meses, restringimos o *selection* de produtos disponível no site, **focando nas marcas com margem de contribuição positiva** e que se alinham de maneira mais significativa com nosso portfólio.

Na parte de sistemas, **finalizamos as integrações para a plataforma da VTEX**, conseguindo capturar sinergias positivas do novo sistema, com uma melhora na taxa de conversão de 0,27 p.p.

Seguindo com a estratégia comentada nos últimos meses, **reduzimos a linha de custos e despesas da operação** em aproximadamente 60% no 3T23 vs 3T22 e de 41% vs 2T23.

Para o trimestre fizemos uma **revisão no modelo de negócio** focando nossa operação em marcas que estão sob a gestão da Iguatemi, como as marcas da i-Retail e outras 50 marcas internacionais exclusivas.

Vale mencionar que, em setembro, **realizamos o outsourcing de algumas atividades do Iguatemi 365 para a Infracommerce**, com a empresa se tornando responsável pelo sistema de pagamento (com infrapay), SAC, integração loja/produto e gestão da logística.

Esse é mais um passo na busca do **breakeven da operação**, mantendo o foco em consolidar as estratégias digitais da Iguatemi (Iguatemi 365, One, Daily e Etiqueta Única) que compõe nosso ecossistema digital, e tem como principal objetivo reforçar a experiência do cliente Iguatemi.



ESG

DIVERSIDADE, INCLUSÃO E TRANSPARÊNCIA SEGUEM FAZENDO PARTE DAS INICIATIVAS ESG DA COMPANHIA

IGUATEMI SUSTENTÁVEL

No 3T23, a Companhia continuou avançando na agenda ESG com algumas conquistas relevantes. **Tivemos o vídeo de lançamento do nosso primeiro Relatório de Sustentabilidade**, que é um convite da CEO para a leitura do material completo.

Outras iniciativas relevantes no período:

- Realizamos a **semana de ESG, com objetivo de ampliar o conhecimento interno sobre diversos temas relevantes**: o Planeta, o que cada um pode fazer por ele; O papel dos homens na igualdade do gênero; Direitos Humanos, Assédio Moral e Sexual e Ética no nosso dia a dia.
- **Lançamos a Campanha do Capitalismo Consciente**, movimento global que tem por objetivo **eleva a consciência das lideranças** para práticas empresariais baseadas em: Propósito Maior, Liderança Consciente, Cultura Consciente e Orientação para Stakeholders.
- Para falar sobre cultura, **houve o lançamento da série** com a nossa CEO, Cristina Betts, e o nosso Conselheiro, Carlos Jereissati, que **compartilharam um pouco de como a Companhia aplica os pontos acima na prática**. Para assistir a dois vídeos da série, clique [aqui](#) e [aqui](#).

IGUATEMI SOCIAL

Já na jornada Iguatemi Social, tivemos:

- **Agosto Lilás** – Compartilhamos comunicados abordando temas importantes relacionados à violência contra a mulher, como fatores de risco e proteção, o ciclo da violência, os impactos da agressão, mitos, leis e redes de apoio, entre outros.
- **Setembro Amarelo** - Campanha de conscientização, com **objetivo de promover a prevenção do suicídio e quebrar estigmas em torno da saúde mental**.

OUTRAS INICIATIVAS

- Realizamos a pesquisa de clima GPTW, que nos habilitou a seguir com **selo de melhores empresas para se trabalhar**.
- Nos dias 25 de agosto e 01 de setembro, a Iguatemi organizou a formação para o **novo grupo de embaixadores da marca empregadora 2023**. Foram compartilhadas informações importantes sobre a nossa EVP⁽¹⁾, os atributos da marca empregadora e práticas fundamentais sobre o posicionamento do perfil no LinkedIn.
- Nos dias 23 e 24 de agosto **participamos da Feira da POLI, a maior feira de recrutamento da América Latina**, com um público de mais de 8 mil alunos, organizada pela Universidade de São Paulo (USP), para aproximar a instituição e seus alunos do ambiente corporativo.



Ainda, vale mencionar que em 30 de setembro de 2023 a Iguatemi tinha **436 funcionários, versus 636 funcionários em 30 de setembro de 2022 (-31,4%)**. Parte desta movimentação foi referente a reestruturação do quadro de pessoal da Companhia, seguindo com seu projeto de eficiência.



Stand Iguatemi – Feira da POLI

(1) EVP: Proposta de Valor ao Colaborador.



ESG

EXPANSÃO DA UTILIZAÇÃO DE ENERGIA RENOVÁVEL NOS ÚLTIMOS 5 ANOS

ENERGIA RENOVÁVEL

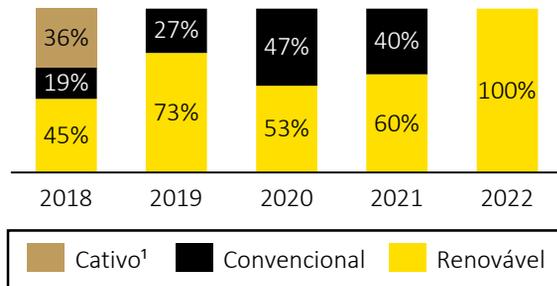
Seguindo o compromisso da Iguatemi com a expansão do consumo de energia renovável assumido em 2019, a **Companhia deu passos significativos** nestes anos, **consumindo uma parcela cada vez maior desse recurso, reduzindo significativamente a dependência de fontes de energia convencional.**

Ilustra-se que mesmo em 2020, um ano desafiador devido à pandemia, a **Companhia manteve seu compromisso com a sustentabilidade, com um consumo notável de energia renovável em sua matriz energética.** Em 2021, aprimorou ainda mais sua postura, **ajustando sua matriz para um consumo maior de energia incentivada, reforçando seu apoio ao desenvolvimento de fontes de energia sustentáveis.**

A partir de 2022, a Companhia atingiu um **marco significativo, consumindo 100% de energia renovável.** Além disso, estabeleceu contratos com Pequenas Centrais Hidrelétricas (PCHs) cujos atributos ambientais foram reconhecidos pelo Mecanismo de Desenvolvimento Limpo (MDL), consolidando seu compromisso com a sustentabilidade e a redução das emissões de carbono.

Esse progresso notável da Iguatemi reflete seu compromisso no setor e serve como exemplo inspirador para outras empresas que buscam a sustentabilidade em suas operações. A empresa não apenas está reduzindo sua pegada de carbono, mas também fortalecendo sua posição no mercado, tornando-se uma referência em responsabilidade corporativa e consciência ambiental.

Evolução do consumo de energia



(1) O consumo cativo de energia pode ser renovável ou não e é quando não se tem a opção de escolher o fornecedor de energia e tampouco negociar o preço. O pagamento é feito à concessionária local de energia e está sujeito às tarifas reguladas pela ANEEL (Agência Nacional de Energia Elétrica).

ESG

REDUÇÃO DO CONSUMO DE ENERGIA SUBSTITUIÇÃO POR LED E UTILIZAÇÃO CONSCIENTE DE ÁGUA

EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

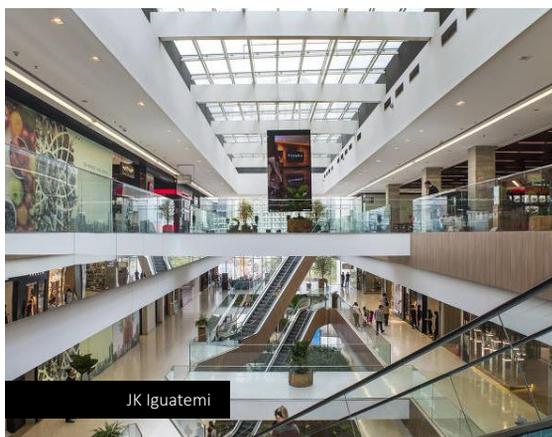
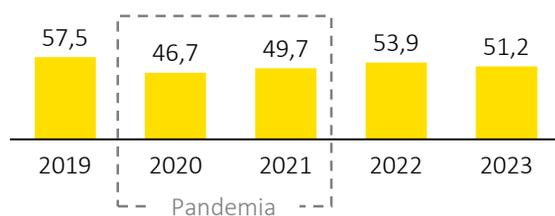
Em 2021 e 2022, **substituímos mais de 60.000 lâmpadas**, que resultou em uma **considerável redução no consumo de energia**.

Comparado a 2019, medimos uma redução de 10,8% no consumo de energia. Considerando as tarifas atuais, representa uma economia anual de R\$3,8 milhões, refletindo no compromisso dos empreendimentos com a eficiência energética e a responsabilidade ambiental.

Além da eficiência, a Companhia se preocupou em garantir a qualidade da iluminação dos empreendimentos. A instalação de lâmpadas LED, com sua capacidade de reproduzir cores com precisão e proporcionar iluminação de alta qualidade, assegurou que o conforto e a qualidade luminosa fossem preservados.

Esta jornada de redução do consumo de energia é um testemunho de como a responsabilidade ambiental pode ser integrada de forma bem-sucedida aos negócios, promovendo um futuro mais sustentável para todos.

Evolução do consumo de energia de áreas comum (GWh/ano)



JK Iguatemi

CONSUMO DE ÁGUA

A instalação de ETEs⁽¹⁾ em nossos shopping é uma **demonstração de nosso compromisso com práticas comerciais responsáveis e sustentáveis**. Oferecendo reduções nos custos condominiais e reduzindo o impacto ambiental de nossas operações.

Em 2022 atingimos **16% de utilização de águas de reuso nos nossos shoppings** através da instalação de ETEs⁽¹⁾ ao longo dos anos.

Para 2024 temos duas grandes iniciativas nessa direção: o **Iguatemi Ribeirão Preto receberá uma nova ETE⁽¹⁾**, prevendo uma economia de custos de cerca de R\$ 900 mil/ano e uma economia de 60 mil m³ de água; já no **Iguatemi Alphaville**, realizamos o **retrofit de nossa ETE⁽¹⁾** e poços, o que deverá reduzir os custos anuais em cerca de R\$ 1 milhão.

Como funciona uma ETE⁽¹⁾ em um shopping center?

As ETEs⁽¹⁾ são instalações projetadas para tratar e purificar o esgoto gerado no local. O processo de tratamento envolve a **remoção de impurezas e poluentes da água residual, tornando-a segura e adequada para usos não potáveis**. A água tratada, proveniente das ETEs⁽¹⁾, pode ser utilizada para uma variedade de finalidades, como a **irrigação de áreas verdes, a descarga de vasos sanitários, a manutenção de sistemas de resfriamento e muito mais**.



ETE Iguatemi Campinas

(1) Estação de tratamento de esgoto

CASE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO: DESTAQUE PARA COMPLEXO MULTIUSO COM POTENCIAL DE CRESCIMENTO E RENTABILIDADE

No último trimestre abordamos o case do Iguatemi Ribeirão Preto como um greenfield de sucesso construído pela Iguatemi em sua fase de plena expansão, pós Oferta Pública Inicial (IPO), em 2007. Outro **ativo de destaque, desenvolvido na mesma época e com mesmo nível de excelência, é o Iguatemi São José do Rio Preto**, um complexo multiuso próspero, que exerce importante papel de ancorar o desenvolvimento imobiliário da zona sul da cidade.

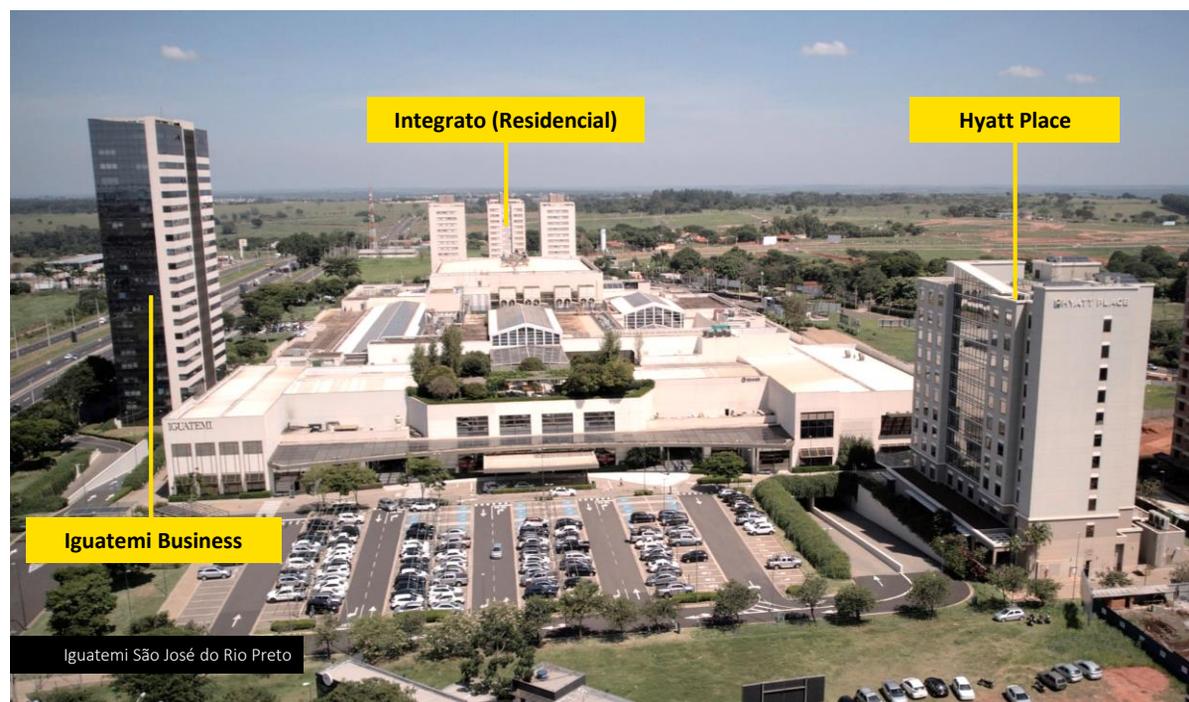
Em 2009, São José do Rio Preto já era considerada um polo regional de educação, saúde e cultura, além de grande relevância econômica para entorno. Ao buscarmos uma oportunidade de implementar um shopping center na cidade, identificamos um terreno em **potencial para greenfield localizado no vetor de crescimento urbano de classe AB+**, apoiado por três grandes avenidas: Pres. Juscelino Kubitschek, Anísio Haddad e José Munia. De forma complementar, suas áreas de influência apresentavam **ótimos indicadores sociodemográficos e de renda**, além do potencial de crescimento.

Em um **terreno de 100 mil m²**, desenvolvemos o masterplan de um complexo multiuso que

contemplava um shopping center de 43 mil metros quadrados de ABL, com previsão de expansão, além de quatro torres comerciais.

Hoje, há quase 10 anos de sua inauguração, o complexo conta com **cinco torres operantes e uma em obra, que somam quase 58 mil m² de área privativa**, sendo: a **Iguatemi Business**, uma torre comercial, o hotel **Hyatt Place**, uma referência para hotelaria da cidade, além de **três torres residenciais ocupadas e outra em fase de obras**. Essa **variedade de usos das torres do complexo é responsável por gerar fluxo constante e qualificado ao Shopping**. Além disso, a comercialização de frações ideais de terreno para a concepção destas torres gerou **R\$ 35,3 Milhões de EBITDA** nos últimos anos.

O amadurecimento do complexo exerceu importante papel para desenvolvimento do entorno, **impactando positivamente em indicadores sociodemográficos e de renda**. O mercado imobiliário local, se ancorando na centralidade que o Iguatemi São José do Rio Preto promove, vêm lançando empreendimentos residenciais verticais e horizontais de alto padrão, além de torres de uso comercial, contribuindo com o **adensamento qualificado para a região**.



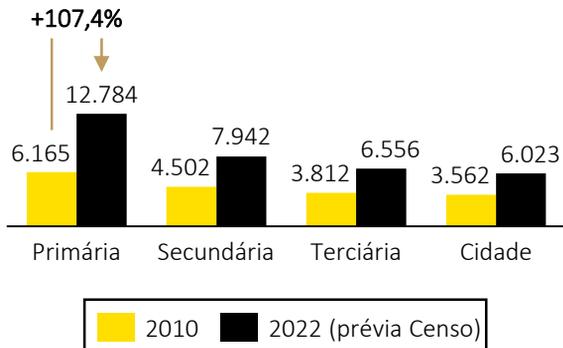


CASE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

ENTORNO QUALIFICADO COM DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL

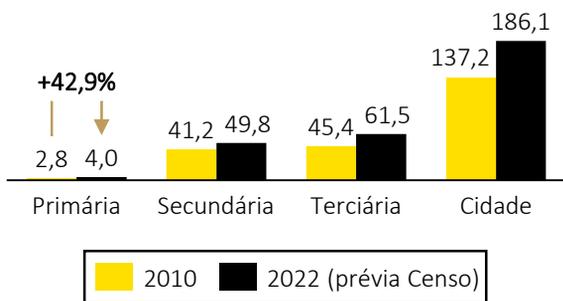
Na área de influência mais próxima do Shopping (a 5 minutos de distância), tivemos um aumento absoluto de 107% da renda mensal média domiciliar em comparação com 2010.

Renda média por área de influência (R\$)



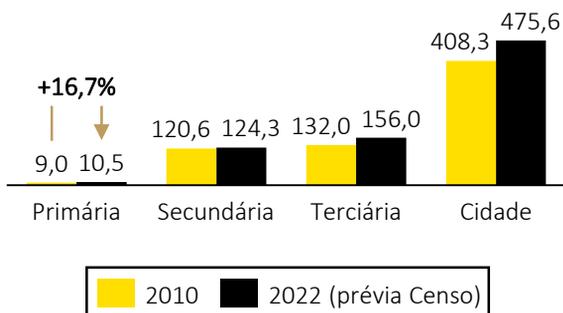
Número total de domicílios cresceu 44% na área de influência primária, enquanto a cidade de São José do Rio Preto, cresceu 36%.

Total de Domicílios por área de influência (Mil)



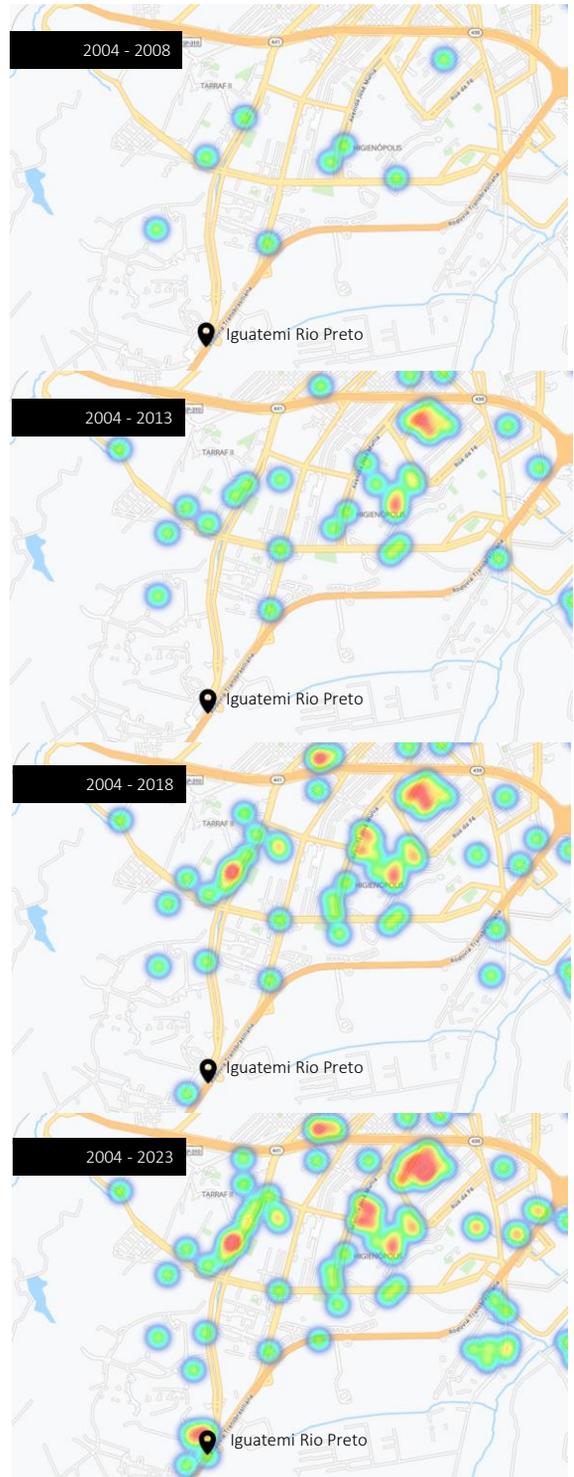
Em número de habitantes, o crescimento foi de 17% na área de influência primária, 3% na área secundária e 18% na terciária.

Total de residentes por área de influência (Mil)



Adensamento Residencial São José do Rio Preto

Nota-se a concentração de lançamentos residenciais na área de influência do Shopping, principalmente após sua inauguração, em 2014.





CASE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

ENTORNO QUALIFICADO COM DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL

FOTOS ATUAIS

Diversas obras em andamento dentro e no entorno direto do complexo Iguatemi Rio Preto.



FOTOMONTAGENS

Perspectivas obras concluídas (2027) dentro e no entorno do complexo.



CASE: BARBIE DREAMHOUSE THE EXPERIENCE

PROJETO INÉDITO E EXCLUSIVO NO BRASIL, FOI SUCESSO NO JK IGUATEMI E SEGUE PARA O IGUATEMI CAMPINAS

Em parceria com a Mattel e com patrocínio da Fuji Filmes, o shopping JK Iguatemi trouxe com exclusividade para o Brasil o projeto internacional “*Barbie Dreamhouse The Experience*”. De 13 de julho a 10 de setembro de 2023, os clientes puderam vivenciar a tendência *Barbiecore*, em uma experiência totalmente interativa, imersiva e instagramável.

Em uma área de 650 metros quadrados, os fãs tiveram a oportunidade de **explorar a icônica mansão rosa da Barbie**, com quartos incríveis e decoração elegante. Cada canto da Dreamhouse mostrou a essência da boneca mundialmente reconhecida.

O projeto, que chegou na América Latina primeiramente em São Paulo, no JK Iguatemi, agora segue para o Iguatemi Campinas e posteriormente para o Praia de Belas. **A primeira edição foi um sucesso, com alguns destaques** abaixo:

Destaques:

+ R\$ 3,0 milhões

Em bilheteria

+ 71 mil

Ingressos vendidos

+ 35,0% de crescimento em vendas

Nas operações da praça de alimentação versus o mesmo período do ano anterior

+ 25 mil

Produtos vendidos na Barbie Store

+ R\$ 2,0 milhões

Em receita na Barbie Store

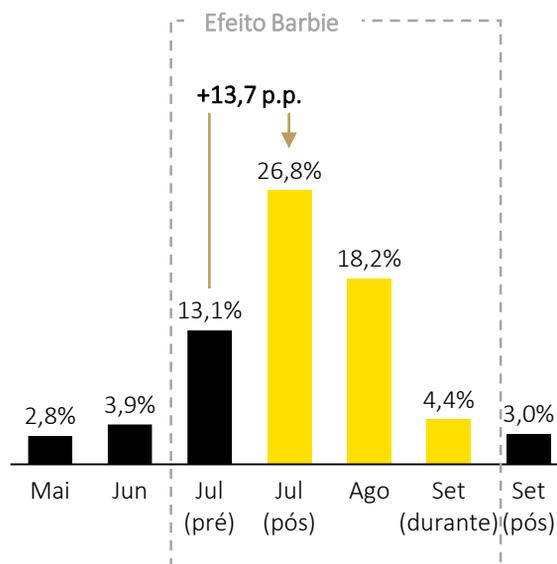
+ 19,4% de crescimento em fluxo de veículos no estacionamento

Durante o período do evento versus o ano anterior

+ R\$ 370 mil

De receita total no estacionamento durante o período do evento

Crescimento do fluxo de veículos no JK Iguatemi durante o evento (YoY %)



O projeto “*Barbie Dreamhouse Experience*” chegou no Iguatemi Campinas no dia 30 de setembro e ficará aberto ao público até 29 de novembro. Para adquirir ingressos [clique aqui](#).



CASE: ACNUR E EMPODERANDO REFUGIADAS

IGUATEMI FOI UMA DAS QUATRO EMPRESAS CONVIDADAS PARA O ENCERRAMENTO DA 8ª EDIÇÃO DO PROJETO

Empoderando Refugiadas é uma iniciativa criada em 2015, entre agências da ONU, envolvendo o Alto Comissariado das Nações Unidas para Refugiados (ACNUR), a Rede Brasil do Pacto Global e a ONU Mulheres, **focada na empregabilidade de mulheres refugiadas, solicitantes da condição de refugiado e migrantes que buscam no Brasil uma oportunidade de reconstruírem suas vidas.**

Entre os objetivos do projeto estão: o de **capacitar as participantes para o mercado de trabalho brasileiro; facilitar a adaptação cultural e laboral no país; promover a contratação formal de refugiadas**, sua educação financeira e empoderamento econômico; **além de fomentar a sensibilização do setor privado.**

Entre os pilares do projeto estão a **valorização da diversidade e inclusão**, com turmas dedicadas a **mulheres com deficiências, cuidadoras de pessoas com deficiências, portadoras de doenças crônicas e necessidades especiais**, além da inclusão de **mulheres com mais de 50 anos e população LGBTQIA+.**

Vale mencionar que **diversidade e inclusão é um tema material para a Companhia** e que **pessoas com deficiência é um dos pilares definidos para acompanhamento pela Comissão de Sustentabilidade.**

Além disso, em 2022 foi elaborada a **matriz de materialidade da Iguatemi**, a qual foi divulgada no Relatório de Sustentabilidade em julho/23, e os temas foram divididos em:

- Eixo 1: **Pessoas diversas, felizes e prósperas;**
- Eixo 2: **Gestão ambiental e Crescimento Sustentável;**
- Eixo 3: **Cadeia de valor ética, justa e sustentável.**

Dado o exposto acima, a **parceria da Companhia com o projeto não está apenas relacionado a um tema material da Iguatemi, mas também está em sintonia com nossos princípios e valores internos**, principalmente pelo fato de gerar impacto positivo em nosso ecossistema, contribuindo para a erradicação da pobreza, equidade de gênero, redução de desigualdade, demonstrando paixão pelas diversas pessoas e pelo nosso negócio.

Como empresa mobilizadora pela causa do refúgio, a Iguatemi segue inspirando outras **empresas e parceiros na contratação de pessoas em situação de refúgio.**



Empresas visitam o CCI em Boa Vista/RR (1)

(1) CCI – Centro de Coordenação de Interiorização, departamento responsável pelo processo de interiorização de pessoas refugiadas e migrantes.
Foto: ACNUR/Manoela Bonaldo

CASE: ACNUR E EMPODERANDO REFUGIADAS

IGUATEMI FOI UMA DAS QUATRO EMPRESAS CONVIDADAS PARA O ENCERRAMENTO DA 8ª EDIÇÃO DO PROJETO

Iguatemi x Empoderando Refugiadas:

Ao ingressar na Companhia, todos são capacitados em legislação, técnica de vendas, princípios de finanças pessoais, curso de português, direitos sociais e cidadania, entre outros.

Outros treinamentos são realizados a fim de fomentar melhor desenvolvimento na função de cada colaborador, como: Atendimento UAU, criado para ensinar e fortalecer sobre a cultura de excelência no atendimento ao cliente Iguatemi; Projeto Alicerce, criado para incentivar a retomada aos estudos por adultos considerados analfabetos funcionais e/ou ensino do português para estrangeiros vivendo no Brasil; entre outros.

Outro movimento de capacitação realizado foi o "Mentoria Colaborativa", um projeto inédito realizado em parceria entre Iguatemi x Renner e Empoderando Refugiados que teve como objetivo promover a capacitação e apoio as pessoas em situação de refúgio, contratadas em ambas empresas que estão se adaptando à legislação, cultura e economia do Brasil.

Vale mencionar que a Iguatemi foi uma das quatro empresas convidadas para o encerramento da 8ª edição do projeto e pode visitar a Operação Acolhida, em Roraima. [Clique aqui para acessar a notícia.](#)

Números Iguatemi:



Dados ACNUR, com o projeto "Empoderando Refugiadas" no Brasil

- Impactou mais de 300 empresas, por meio de sensibilização, comunicação, engajamento e contratações, sendo que 16 já investiram na capacitação e preparação das mulheres refugiadas como empresas apoiadoras;
- A nacionalidade mais presente dentre os refugiados é venezuelana, sendo que mulheres e crianças compõe a maioria da população de pessoas refugiadas em abrigos no estado de Roraima (54%)
- Formou mais de 470 mulheres refugiadas e deve ultrapassar a marca de 500 ainda em 2023.
- As empresas são convidadas a participarem do Fórum Empresas com Refugiados para que possam se preparar e realizar de maneira estruturada o processo de inclusão de pessoas refugiadas em seus quadros de funcionários. Atualmente, a iniciativa conta com 94 membros dentre multinacionais e empresas de diversos setores.

DESEMPENHO OPERACIONAL

COMPANHIA MANTÉM EXCELENTE PERFORMANCE DOS INDICADORES OPERACIONAIS NO TRIMESTRE

Indicadores Operacionais	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
ABL Total (m ²)	727.121	708.945	2,6%	727.121	708.945	2,6%
ABL Própria (m ²)	490.215	469.183	4,5%	490.215	469.183	4,5%
ABL Própria Média (m ²)	490.215	469.183	4,5%	490.215	469.183	4,5%
ABL Total Shopping (m ²)	673.611	669.935	0,5%	673.611	669.935	0,5%
ABL Própria Shopping (m ²)	449.565	436.074	3,1%	449.565	436.074	3,1%
Total Shoppings ⁽¹⁾	16	16	0,0%	16	16	0,0%
Vendas Totais (R\$ mil)	4.462.535	4.084.237	9,3%	12.990.608	11.705.670	11,0%
Vendas mesmas lojas (SSS)	6,3%	19,6%	-13,2 p.p.	8,9%	42,5%	-33,6 p.p.
Vendas mesmas áreas (SAS)	9,3%	22,5%	-13,2 p.p.	11,0%	47,1%	-36,1 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	8,3%	35,7%	-27,4 p.p.	12,0%	52,0%	-40,0 p.p.
Aluguéis mesmas áreas (SAR)	6,5%	32,4%	-25,9 p.p.	10,1%	49,6%	-39,5 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,9%	12,2%	-0,3 p.p.	12,0%	12,3%	-0,3 p.p.
Taxa de Ocupação	93,4%	93,2%	0,2 p.p.	92,9%	92,8%	0,1 p.p.
Inadimplência líquida	-0,3%	-0,7%	0,5 p.p.	1,9%	1,2%	0,7 p.p.
Venda/m ² - Shoppings ⁽²⁾	7.079	6.512	8,7%	20.611	18.670	10,4%
Aluguel/m ² - Shoppings ⁽²⁾	568	545	4,3%	1.689	1.583	6,7%
Aluguel/m ² ⁽³⁾	500	485	3,1%	1.487	1.411	5,4%

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

(2) Considera vendas e receita de aluguel dos shoppings e ABL total shoppings (exclui torres, outlets e Power Center Iguatemi Campinas).

(3) Considera ABL total shoppings, outlets e torres.





DESEMPENHO OPERACIONAL (ATIVOS A 100%)

ALUGUEL MÍNIMO + OVERAGE + LOC TEMP (R\$MIL)

Portfólio	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Iguatemi São Paulo	80.816	77.084	4,8%	239.964	223.224	7,5%
JK Iguatemi	38.474	36.417	5,6%	115.676	104.606	10,6%
Pátio Higienópolis	33.470	31.416	6,5%	98.283	91.225	7,7%
Market Place	7.522	7.998	-5,9%	23.778	23.575	0,9%
Torres Market Place	5.576	5.491	1,5%	16.528	16.811	-1,7%
Iguatemi Alphaville	11.038	11.049	-0,1%	32.056	31.620	1,4%
Iguatemi Campinas	37.495	36.402	3,0%	111.907	106.359	5,2%
Galleria	8.980	8.416	6,7%	26.766	24.853	7,7%
Torre Sky Galleria	2.792	-	-	8.581	-	-
Iguatemi Esplanada	23.234	21.280	9,2%	69.422	63.568	9,2%
Iguatemi São Carlos	4.197	3.954	6,2%	12.313	12.200	0,9%
Iguatemi Ribeirão Preto	10.365	9.775	6,0%	30.771	27.918	10,2%
Iguatemi Rio Preto	12.019	11.270	6,6%	35.614	32.894	8,3%
Iguatemi Porto Alegre	45.170	42.545	6,2%	134.961	122.885	9,8%
Torre Iguatemi Porto Alegre	2.685	2.621	2,4%	8.208	7.741	6,0%
Praia de Belas	15.549	15.784	-1,5%	46.399	46.735	-0,7%
Iguatemi Brasília	15.685	14.754	6,3%	45.685	41.962	8,9%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	5.311	4.557	16,5%	14.984	13.265	13,0%
I Fashion Outlet Santa Catarina	1.997	1.793	11,4%	6.237	5.787	7,8%
Power Center Iguatemi Campinas	1.148	1.094	4,9%	3.348	3.096	8,2%
Total	363.522	343.699	5,8%	1.081.480	1.000.325	8,1%
Receita/m² (1)	500	485	3,1%	1.487	1.411	5,4%

ESTACIONAMENTO (R\$MIL)

Portfólio	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Iguatemi São Paulo	10.345	9.073	14,0%	30.281	25.738	17,7%
JK Iguatemi	8.279	6.136	34,9%	22.948	17.552	30,7%
Pátio Higienópolis	5.082	4.069	24,9%	14.945	11.824	26,4%
Market Place	4.194	3.764	11,4%	11.430	10.894	4,9%
Torres Market Place	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Alphaville	4.249	4.175	1,8%	12.514	12.039	3,9%
Iguatemi Campinas	10.108	8.860	14,1%	29.127	24.426	19,2%
Galleria	3.219	2.467	30,5%	8.976	6.973	28,7%
Torre Sky Galleria	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Esplanada	7.968	7.002	13,8%	22.648	19.961	13,5%
Iguatemi São Carlos	1.036	844	22,8%	2.920	2.309	26,5%
Iguatemi Ribeirão Preto	2.393	1.764	35,6%	6.568	5.107	28,6%
Iguatemi Rio Preto	2.138	1.750	22,2%	6.021	4.912	22,6%
Iguatemi Porto Alegre	8.739	7.315	19,5%	24.757	21.222	16,7%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	-	-	-	-	-
Praia de Belas	4.230	3.714	13,9%	12.059	10.195	18,3%
Iguatemi Brasília	3.277	2.537	29,2%	9.403	7.226	30,1%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	-	-	-	-	-	-
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	-	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	366	401	-8,6%	1.005	1.142	-12,0%
Total	75.623	63.871	18,4%	215.601	181.522	18,8%

(1) Considera ABL total shoppings, outlets e torres.

VENDAS

VENDAS SEGUEM COM CRESCIMENTO CONTÍNUO DURANTE O ANO

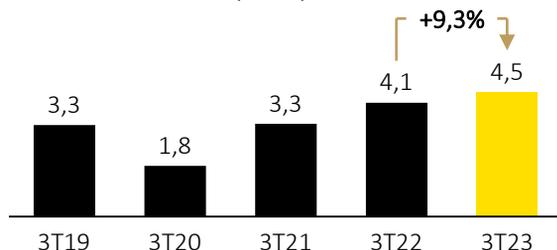
Os empreendimentos do Grupo Iguatemi continuaram com excelente performance no trimestre, atingindo mais uma vez recorde de vendas e mantendo crescimento de vendas acima do setor.

As vendas totais atingiram R\$ 4,5 bilhões no trimestre, um crescimento de 9,3% sobre o 3T22 e R\$ 12,9 bilhões nos 9M23, crescendo 11,0% sobre 9M22. Alguns segmentos tiveram melhor desempenho no período como Serviços, Entretenimento, Outros e Alimentação, registrando um crescimento no trimestre de 12,8% e 9,3%, respectivamente versus o 3T22.

No trimestre atual e no acumulado do ano as vendas do *portfolio* registraram crescimento real sobre o IPCA do período de 4,7% e 6,4%, respectivamente.

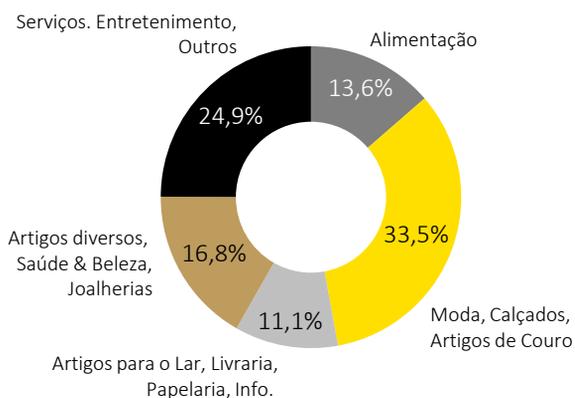
Vale destacar que nossos shoppings de Porto Alegre foram impactados pelos eventos climáticos extremos que atingiram a região no mês de setembro. Os 18 dias de chuvas intensas causaram restrições na circulação em quase todo o estado.

Vendas trimestrais (R\$ bi)



As vendas mesmas lojas (SSS), tiveram um crescimento de 6,3% no 3T23 sobre o 3T22 e de 8,9% nos 9M23 sobre 9M22. As vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 9,3% no trimestre versus 3T22 e 11,0% versus 9M22. Conforme comentado anteriormente, tal resultado mostra o impacto positivo da contínua qualificação do mix de lojas sobre a produtividade de nossa ABL, com inaugurações de lojas qualificadas, como Gucci no Iguatemi Porto Alegre, Moncler no JK Iguatemi, Zara no Pátio Higienópolis, Nike no Praia de Belas, Centauro no Iguatemi Alphaville, Reebok no I Fashion Outlet Santa Catarina, Tommy Hilfiger no Iguatemi Esplanada, entre outros.

Distribuição da ABL ocupada por segmento



Vendas mesmas lojas (SSS)	% ABL	3T23 x 3T22			9M23 x 9M22		
		Âncoras ⁽¹⁾	Demais lojas	Total	Âncoras ⁽¹⁾	Demais lojas	Total
Alimentação	13,6%	-5,8%	10,8%	9,3%	-1,2%	13,6%	12,2%
Moda, Calçados, Artigos de Couro	33,5%	13,7%	4,1%	5,8%	13,6%	6,0%	7,4%
Artigos para o Lar, Livraria, Papelaria, Info.	11,1%	-8,5%	-1,3%	-2,5%	-5,8%	3,5%	2,0%
Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias	16,8%	-0,3%	7,2%	6,5%	-1,9%	11,6%	10,2%
Serviços, Entretenimento, Outros	24,9%	12,3%	13,8%	12,8%	12,3%	19,1%	14,4%
Total	100,0%	8,2%	5,9%	6,3%	8,6%	8,9%	8,9%

(1) Considerando âncoras como lojas com ABL igual ou superior a 1.000 m² e demais lojas com ABL inferior a 1.000 m².



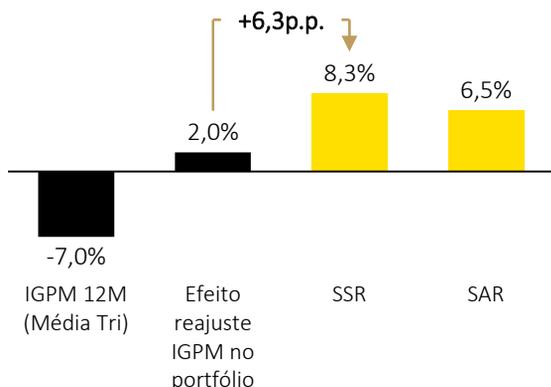
ALUGUEL

LEASING SPREADS POSITIVOS E CONSTANTE RETIRADA DE DESCONTOS IMPULSIONAM O CRESCIMENTO REAL DA RECEITA DE ALUGUEL

O crescimento contínuo de vendas em nossos ativos se manteve forte e nos permitiu evoluir ainda mais na cobrança dos aluguéis através da retirada de descontos e renovação de contratos com *leasing spreads* positivos em termos reais.

No resultado do 3T23, o aluguel mesmas lojas (SSR) do portfólio da Iguatemi aumentou em 8,3%, e o aluguel mesmas áreas (SAR) cresceu 6,5%, tendo os dois indicadores apresentado crescimento real sobre a média do reajuste aplicado nos últimos 12 meses de 6,3 p.p. e 4,5 p.p., respectivamente. Já no acumulado do ano, o SSR atingiu 12,0% e o SAR 10,1% versus 9M22.

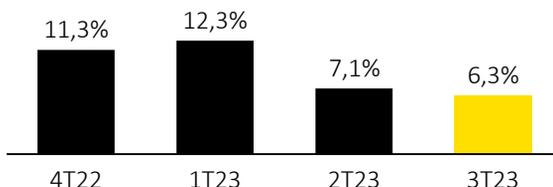
SSR & SAR vs 3T22 (%)



Os movimentos que contribuíram para esse resultado foram:

- A contínua retirada de descontos dos lojistas, que versus o 3T22 representa uma queda de aproximadamente 2,2 p.p. do percentual de desconto médio aplicado sobre a base de aluguéis. Neste trimestre atingimos o menor patamar de descontos desde 3T14;
- Renovações dos contratos atuais, com um *leasing spread* positivo de aproximadamente 4,1% ano contra ano;
- Repasse da inflação anual nos contratos de aluguel, que sofreram um reajuste médio nos últimos 12 meses de 2,0% no aluguel base.

Evolução SSR real (% YoY)

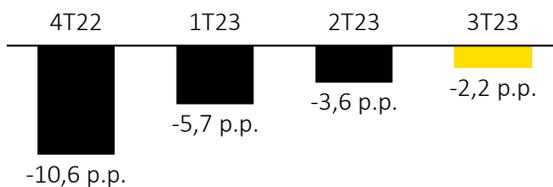


Conforme apresentado anteriormente, com as vendas crescentes e qualificação continua do mix de lojas, a Companhia segue sendo capaz de retirar descontos concedidos aos lojistas.

A retirada de descontos tem sido uma das alavancas de crescimento na receita de aluguel, sendo que a queda nos descontos aplicados neste trimestre foi de 2,2 p.p. abaixo do percentual de desconto médio aplicado sobre a base de aluguéis, dos últimos 12 meses.

Este processo reflete a resiliência da Companhia em seu modelo de negócios e na capacidade de atrair e manter lojistas de alto desempenho, que contribuem positivamente para a rentabilidade da Iguatemi.

Evolução da retirada de descontos sobre média dos últimos 12 meses





TAXA DE OCUPAÇÃO

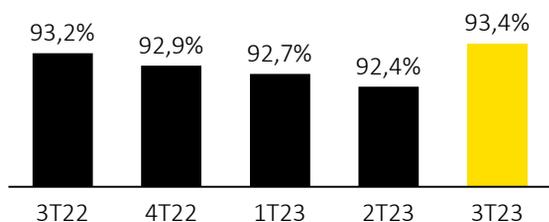
TAXA DE OCUPAÇÃO APRESENTA MELHORA COM CRONOGRAMA ROBUSTO DE NOVOS LOJISTAS

TAXA DE OCUPAÇÃO

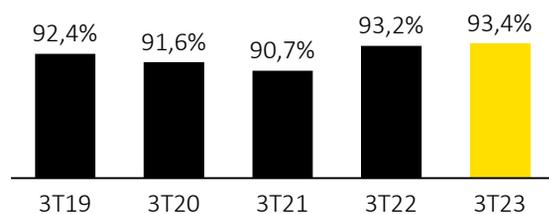
Conforme comentado nos trimestres anteriores, a Companhia assinou com diversos lojistas de destaque, que tiveram suas inaugurações ao longo do 3T23, refletindo na melhora de 1,0 p.p. da taxa de ocupação versus 2T23.

No 3T23 nossos empreendimentos encerraram o trimestre com taxa de ocupação média de 93,4%, 0,2 p.p. acima 3T22. Para os 9M23, o indicador foi de 92,9%, 0,1 p.p. acima dos 9M22.

Evolução da taxa de ocupação (% ABL)



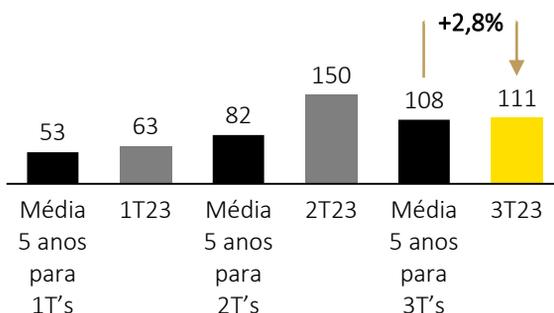
Histórico da taxa de ocupação em 3T's (% ABL)



No 3T23, tivemos um *turnover* de lojistas mais baixo do que normalmente visto para o período do ano, 98 lojas versus média dos últimos 5 anos de 105 lojas, ou seja, uma melhora de 6,7% no número de saídas, resultado do crescimento forte e contínuo de vendas dos empreendimentos no trimestre e percepção de qualidade do nosso portfólio por parte dos lojistas.

Do lado das entradas de lojistas, tivemos uma quantidade de lojas negociadas no 3T23 em linha com a média dos últimos 5 anos considerando terceiros trimestres.

Histórico de lojas negociadas (# lojistas)



INAUGURAÇÕES E REFORMAS 3T23

Ao longo do trimestre tivemos algumas inaugurações e reformas importantes de lojistas em nossos ativos, a seguir alguns nomes: Zara no Pátio Higienópolis, Nike no Praia de Belas, Gucci no Iguatemi Porto Alegre, Livraria Leitura no Iguatemi Esplanada, Zara Home, Tod's, Nespresso e Tory Burch no Iguatemi São Paulo, Moncler no JK Iguatemi, Le Lis no Iguatemi Brasília, entre outros.

CONTRATOS ASSINADOS

Alguns destaques de contratos assinados com lojistas que entrarão nos próximos meses são: flagship da Tiffany & Co. e D&G acessórios no Iguatemi São Paulo, Uru Mar y Parilla no Iguatemi Campinas, Loungerie no Galleria e Tumi no Pátio Higienópolis.



CUSTO DE OCUPAÇÃO E INADIMPLÊNCIA

CUSTO DE OCUPAÇÃO E BAIXA INADIMPLÊNCIA SEGUEM DENOTANDO SAÚDE DOS LOJISTAS

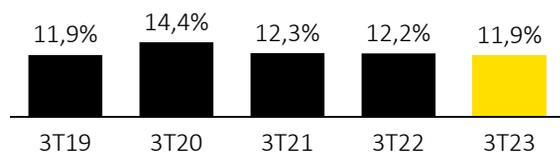
CUSTO DE OCUPAÇÃO

O custo de ocupação médio para o 3T23 foi de 11,9%, 0,3 p.p abaixo do 3T22. Já nos 9M23, o custo e ocupação foi de 12,0%, 0,3 p.p. abaixo do 9M22.

É importante destacar que o crescimento contínuo das vendas tem sido capaz de manter o indicador em níveis saudáveis, mesmo diante dos reajustes de alugueis acumulado e da constante retirada de descontos.

Este crescimento contínuo nas vendas, atrelado a manutenção do custo de ocupação, tem propiciado a Companhia aplicar *leasing spreads* positivos nas renovações de contratos, conforme apresentado nos últimos trimestres.

Evolução do custo de ocupação em 3T's (%)

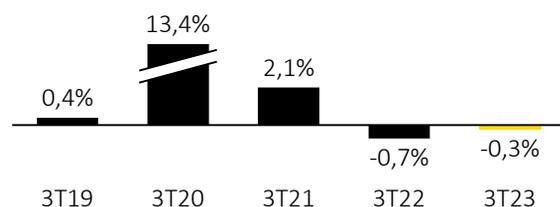


INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

Encerramos o 3T23 com uma inadimplência líquida de -0,3%, tendo como um dos principais fatores o baixo índice de inadimplência bruta mensal assim como a capacidade de recuperação dos títulos inadimplentes dentro do trimestre e de trimestres anteriores. No acumulado do ano, o indicador atingiu 1,9%, 0,7 p.p. acima dos 9M22.

Conforme apresentado nos últimos trimestres, temos observado a manutenção de um baixo nível de inadimplência dos lojistas, devido ao custo de ocupação estável e vendas crescentes.

Evolução da inadimplência líquida em 3T's (%)





DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada – Gerencial (R\$ mil)	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Aluguel mínimo mensal	202.852	182.763	11,0%	607.147	534.608	13,6%
Aluguel percentual	15.986	11.692	36,7%	47.887	37.533	27,6%
Locação temporária	22.146	18.595	19,1%	62.568	50.115	24,8%
Taxa de administração	15.545	14.989	3,7%	45.925	43.349	5,9%
Estacionamento	51.205	42.987	19,1%	144.973	121.974	18,9%
Outros (Shopping)	4.455	3.361	32,5%	13.304	9.777	36,1%
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	29.337	35.585	-17,6%	99.002	93.917	5,4%
Receita Bruta	341.526	309.972	10,2%	1.020.806	891.273	14,5%
Impostos e descontos	-38.264	-40.450	-5,4%	-121.409	-123.062	-1,3%
Linearização dos descontos	-20.556	-15.261	34,7%	-43.801	-31.936	37,2%
Receita Líquida	282.706	254.261	11,2%	855.597	736.274	16,2%
Custos	-58.646	-68.699	-14,6%	-203.790	-203.583	0,1%
Despesas	-26.312	-28.271	-6,9%	-81.036	-77.853	4,1%
Outras receitas (desp.) operac.	30.523	10.469	191,6%	43.131	31.657	36,2%
Linearização de revenda de pontos	-17.441	-2.211	688,8%	-19.127	-7.030	172,1%
Resultado de equivalência patrimonial	387	309	25,0%	-9.541	871	-1195,8%
EBITDA	211.216	165.858	27,3%	585.233	480.336	21,8%
Depreciação e amortização	-43.290	-41.156	5,2%	-131.069	-118.651	10,5%
EBIT	167.926	124.702	34,7%	454.165	361.685	25,6%
Receitas financeiras	31.527	36.448	-13,5%	129.283	103.675	24,7%
Resultado operação SWAP	-22.332	9.670	-331,0%	-9.839	6.285	-256,5%
Despesas financeiras	-109.334	-138.074	-20,8%	-342.499	-347.665	-1,5%
Valor justo de instrumento de capital	-	32.763	-	-10.401	-306.211	-96,6%
IR e CSLL	-6.570	641	-1125,3%	-31.984	100.238	-131,9%
Participação dos minoritários	-1.507	-1.337	12,7%	-3.821	-3.827	-0,2%
Lucro Líquido	59.710	64.813	-7,9%	184.903	-85.821	-315,5%

Indicadores Financeiros – Gerencial	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Receita Líquida	282.706	254.261	11,2%	855.597	736.274	16,2%
EBITDA (R\$ mil)	211.216	165.858	27,3%	585.234	480.337	21,8%
Margem EBITDA	74,7%	65,2%	9,5 p.p.	68,4%	65,2%	3,2 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	59.710	64.814	-7,9%	184.904	-85.820	-315,5%
Margem Líquida	21,1%	25,5%	-4,4 p.p.	21,6%	-11,7%	33,3 p.p.
FFO (R\$ mil)	102.999	105.969	-2,8%	315.972	32.831	862,4%
Margem FFO	36,4%	41,7%	-5,2 p.p.	36,9%	4,5%	32,5 p.p.
Receita Líquida Ajustada ⁽¹⁾	301.823	268.454	12,4%	896.331	765.975	17,0%
EBITDA Ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	247.774	182.262	35,9%	655.777	510.203	28,5%
Margem EBITDA ajustado	82,1%	67,9%	14,2 p.p.	73,2%	66,6%	6,6 p.p.
Lucro Líquido ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	101.867	56.550	80,1%	253.840	140.865	80,2%
Margem Líquida ajustada	33,8%	21,1%	12,7 p.p.	28,3%	18,4%	9,9 p.p.
FFO ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	145.157	97.706	48,6%	384.909	259.516	48,3%
Margem FFO ajustada	48,1%	36,4%	11,7 p.p.	42,9%	33,9%	9,1 p.p.
NOI ⁽²⁾	243.551	196.663	23,8%	695.345	561.335	23,9%
Margem NOI	94,2%	89,1%	5,2 p.p.	91,7%	89,5%	2,1 p.p.

(1) Excluindo o efeito da linearização, efeitos não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce e SWAP de ações.

(2) NOI Shoppings consolidado na participação Iguatemi

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – CONCILIAÇÃO GERENCIAL COM E SEM LINEARIZAÇÃO

DRE – Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização, Infracommerce e SWAP	3T23 com linearização, IFCM e SWAP	3T23 sem linearização, IFCM e SWAP	3T22 com linearização, IFCM e SWAP	3T22 sem linearização, IFCM e SWAP
Receita Bruta	341.526	341.526	309.972	309.972
Impostos e descontos	-38.264	-39.702	-40.450	-41.519
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-20.556	-	-15.261	-
Receita Líquida	282.706	301.823	254.261	268.454
Custos e Despesas	-84.959	-84.959	-96.970	-96.970
Outras Receitas (Desp.) Operacionais ⁽¹⁾	13.082	30.523	8.258	10.469
Resultado de Equivalência Patrimonial	387	387	309	309
EBITDA ⁽²⁾	211.216	247.774	165.858	182.262
Margem EBITDA	74,7%	82,1%	65,2%	67,9%
Depreciação e Amortização	-43.290	-43.290	-41.156	-41.156
EBIT	167.926	204.484	124.703	141.106
Margem EBIT	59,4%	67,7%	49,0%	52,6%
Receitas Financeiras	9.195	31.527	46.117	36.448
Despesas Financeiras	-109.334	-109.334	-138.074	-117.875
Valor justo de instrumento de capital	-	-	32.763	-
IR e CSLL	-6.570	-23.303	641	-1.793
Participação dos minoritários	-1.507	-1.507	-1.337	-1.337
Lucro Líquido ⁽²⁾	59.710	101.867	64.814	56.550
Margem Líquida	21,1%	33,8%	25,5%	21,1%
FFO ⁽²⁾	102.999	145.157	105.969	97.706
Margem FFO	36,4%	48,1%	41,7%	36,4%
Alíquota efetiva IRPJ/CSLL	-9,7%	-18,4%	1,0%	-3,0%

(1) Linearização líquida da amortização.

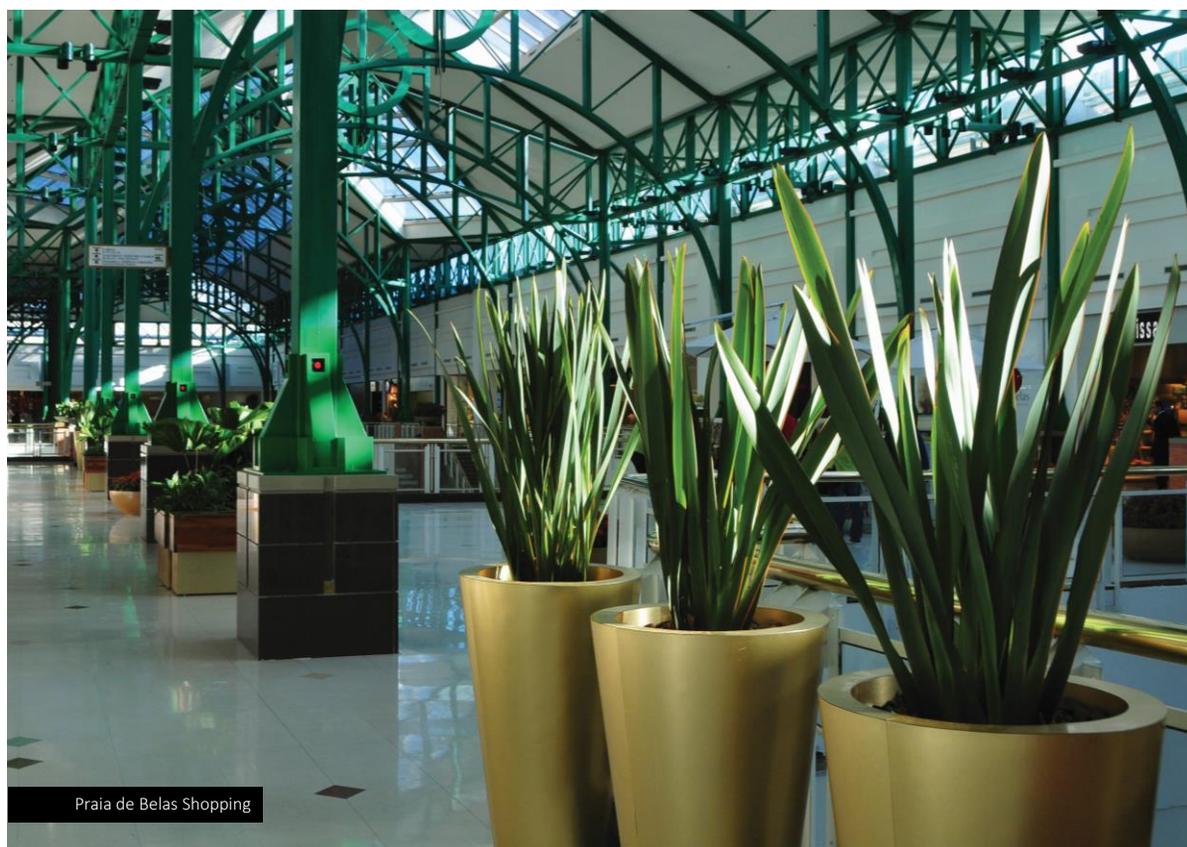
(2) Excluindo o efeito da linearização, efeitos não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce e SWAP de ações.



Shopping Pátio Higienópolis

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO - SHOPPINGS

DRE Shoppings - Gerencial (R\$ mil) ¹	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Aluguel mínimo mensal	202.852	182.763	11,0%	607.147	534.608	13,6%
Aluguel percentual	15.986	11.692	36,7%	47.887	37.533	27,6%
Locação temporária	22.146	18.595	19,1%	62.568	50.115	24,8%
Taxa de administração	15.545	14.989	3,7%	45.925	43.349	5,9%
Estacionamento	51.205	42.987	19,1%	144.973	121.974	18,9%
Outros (Shopping)	4.455	3.361	32,5%	13.305	9.777	36,1%
Receita Bruta	312.189	274.387	13,8%	921.804	797.356	15,6%
Impostos e descontos	-32.543	-33.286	-2,2%	-100.854	-103.195	-2,3%
Receita Líquida	279.646	241.101	16,0%	820.950	694.161	18,3%
Custos	-34.317	-35.538	-3,4%	-108.265	-101.530	6,6%
Despesas	-26.312	-28.271	-6,9%	-81.036	-77.853	4,1%
Outras receitas (desp.) operacionais	31.547	10.172	210,1%	41.232	24.388	69,1%
Resultado de equivalência patrimonial	387	309	25,2%	1.142	871	31,1%
EBITDA	250.951	187.773	33,6%	674.023	540.037	24,8%
Margem EBITDA	89,7%	77,9%	11,9 p.p.	82,1%	77,8%	4,3 p.p.



(1) Sem linearização.

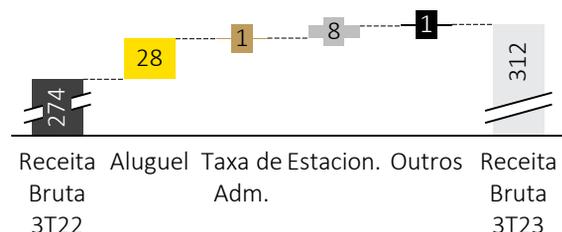


RECEITA BRUTA - SHOPPINGS

PRINCIPAIS LINHAS DE RECEITA SEGUEM EM CRESCIMENTO CONTINUO

A Receita Bruta de shoppings foi de R\$ 312,2 milhões no 3T23, aumento de 13,8% em relação ao mesmo período de 2022.

Crescimento receita bruta 3T23 (R\$ milhões)

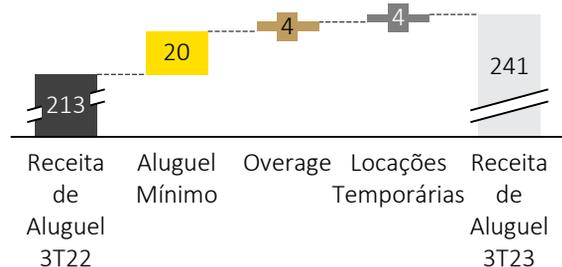


A Receita de Aluguel, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*overage*) e Locações Temporárias, teve crescimento de 13,1% em relação ao 3T22, representando 77,2% da receita bruta de shoppings. Já no período 9M23, a receita de aluguel teve crescimento de 15,3% sobre 9M22.

O crescimento da Receita de Aluguel em relação ao 3T22 é explicado principalmente por:

- Aluguel Mínimo: aumento de 11,0% devido ao fechamento de áreas vagas, *leasing spread* positivo de 4,1% nas renovações e da aquisição de 36% do JK Iguatemi;
- Aluguel Percentual (*overage*): aumento de 36,7% em função do contínuo crescimento das vendas;
- Locações Temporárias: aumento de 19,1%, devido ao forte calendário de eventos, contínua procura por lojas temporárias, quiosques e espaços para merchandising nos empreendimentos.

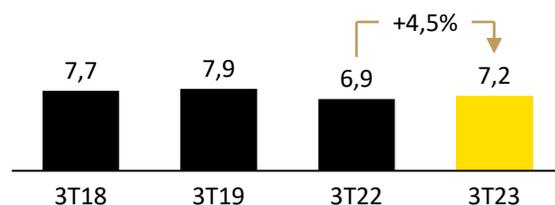
Crescimento receita de aluguel 3T23 (R\$ milhões)



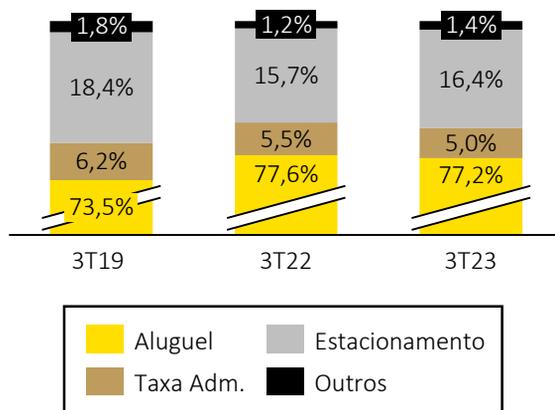
A Taxa de Administração apresentou um crescimento de 3,7% em relação ao 3T22 e 5,9% em relação a 9M22, em linha com o crescimento dos resultados operacionais dos empreendimentos.

A Receita de Estacionamento alcançou R\$ 51,2 milhões, 19,1% acima do 3T22 e 18,9% versus 9M22. Tal resultado é devido ao aumento do fluxo de veículos, somado a revisão das tarifas de estacionamento feita em nossos shoppings.

Fluxo de veículos (# milhões de veículos)



Composição da receita bruta em 3T's (% total)





CUSTOS E DESPESAS - SHOPPINGS

PLANO DE EFICIÊNCIA DA COMPANHIA COMEÇA A APRESENTAR RESULTADOS NO TRIMESTRE

Conforme apresentado no trimestre anterior, a Companhia executou ao longo do 1º semestre de 2023 um plano de eficiência que resultou numa queda importante no valor de custos e despesas quando comparados com o ano e trimestres anteriores. Esse trabalho que foi concluído no início de julho/23, contribuiu, como apresentado a seguir, para uma melhor relação custo e despesa versus receita líquida para este e próximos trimestres.

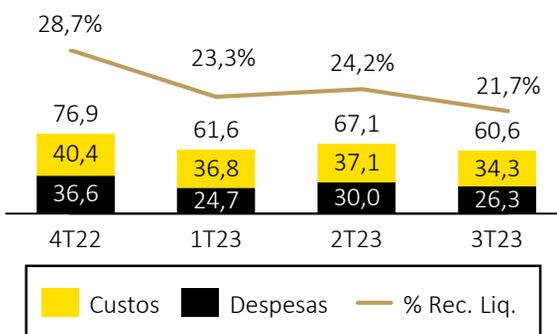
Os Custos de Aluguéis e Serviços somaram R\$ 34,3 milhões, queda de 3,4% versus 3T22. Já no 9M23, a linha somou R\$ 108,3 milhões, aumento de 6,6% versus 9M22. Os resultados do trimestre são decorrentes da queda no custo de estacionamento e da redução nos custos atrelados à áreas não locadas. Vale destacar que a queda nos custos de estacionamento seria ainda maior se considerássemos que neste ano estamos consolidando 100% da participação do JK.

As Despesas somaram R\$ 26,3 milhões no trimestre, queda de 6,9% versus 3T22 e R\$

81,0 milhões no acumulado do ano, um aumento de 4,1% versus 9M22. Esta queda é reflexo da redução no quadro de pessoal e serviços de terceiros, principalmente relacionados a TI e Consultorias.

Importante ressaltar que: i) custos e despesas tiveram uma queda nominal relevante quando comparado aos trimestres anteriores; e ii) que os números no 4T23 não carregarão os custos rescisórios que aconteceram em julho/23.

Evolução dos Custos e Despesas (R\$ milhões) e % da Receita Líquida



Custos e despesas – Shoppings (R\$ mil)	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-34.317	-35.538	-3,4%	-108.265	-101.530	6,6%
Pessoal	-9.616	-9.150	5,1%	-30.791	-22.507	36,8%
Serviços de terceiros	-2.049	-1.893	8,2%	-5.281	-6.727	-21,5%
Fundo de promoção	-833	-710	17,3%	-2.463	-2.009	22,6%
Estacionamento	-9.662	-10.422	-7,3%	-29.035	-32.648	-11,1%
Outros	-12.157	-13.362	-9,0%	-40.696	-37.639	8,1%
Despesas	-26.312	-28.271	-6,9%	-81.036	-77.853	4,1%
Pessoal	-14.052	-15.453	-9,1%	-44.698	-42.578	5,0%
Remuner. baseado em ações	-3.552	-3.068	15,8%	-10.656	-10.172	4,8%
Serviços de terceiros	-3.373	-5.697	-40,8%	-14.197	-14.762	-3,8%
Outros	-5.335	-4.053	31,6%	-11.485	-10.341	11,1%
Subtotal	-60.630	-63.808	-5,0%	-189.302	-179.383	5,5%
Depreciação e Amortização	-43.290	-41.156	5,2%	-131.069	-118.651	10,5%
Total	-103.920	-104.964	-1,0%	-320.370	-298.034	7,5%



OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS - SHOPPINGS

As Outras Receitas e Despesas Operacionais somaram R\$ 31,5 milhões no trimestre, uma variação de 210,1% versus 3T22 e R\$ 41,2 milhões no acumulado, 69,1% versus 9M22.

O principal impacto nesta variação decorreu da receita de revenda de ponto no valor de R\$ 22,4 milhões. Grande parte deste valor é referente a movimentações de lojistas no Iguatemi São Paulo, que resultarão na inauguração da flagship da Tiffany & Co. em 2024.

Outras Rec. (Desp.) Op. - Shopping (R\$ mil)	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	3.333	-	-	3.333	-	-
Revenda de ponto	22.441	6.694	235,2%	32.601	19.474	67,4%
Outros	5.773	3.478	66,0%	5.298	4.914	7,8%
Total	31.547	10.172	210,1%	41.232	24.388	69,1%

RESULTADO VAREJO

PLANO DE EFICIÊNCIA EXECUTADO E RESULTADOS JÁ APARECEM A PARTIR DESTES TRIMESTRES

As operações da i-Retail e Iguatemi 365 somaram uma receita bruta de R\$ 29,3 milhões no trimestre, uma queda de 17,6% versus o 3T22. Para o 9M23, a receita bruta atingiu R\$ 99,0 milhões, crescendo 5,4% versus 9M22. A Receita Líquida chegou a R\$ 22,2 milhões no 3T23 e R\$ 75,4 nos 9M23, representando uma queda de 18,9% sobre o 3T22 e um aumento de 5,0% sobre os 9M22.

A queda nas receitas está, em grande parte, relacionada a transferência da operação da Balenciaga ao Grupo Kering, além da redução

das marcas e sortimento de produtos do Iguatemi 365.

Os Custos e Despesas apresentaram queda de 26,6% sobre o 3T22 e de 6,4% sobre os 9M22. Esta redução é reflexo da estratégia de melhoria da rentabilidade do I365, baseada na redução do número de marcas e SKUs presentes no site e no outsourcing de diversas atividades para a Infracommerce, entre elas: sistema de pagamentos com Infrapay, SAC, integração loja/produto e gestão da logística, conforme pode ser observado na [página 17](#).

DRE Varejo - i-Retail e Iguatemi 365 (R\$ mil) ¹	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Receita bruta	29.337	35.585	-17,6%	99.002	93.917	5,4%
Impostos e descontos	-7.160	-8.233	-13,0%	-23.620	-22.102	6,9%
Receita Líquida	22.177	27.352	-18,9%	75.382	71.815	5,0%
Custos e despesas	-24.329	-33.162	-26,6%	-95.525	-102.053	-6,4%
Outras receitas (desp.) operacionais	-1.024	297	-444,7%	1.899	404	370,2%
EBITDA	-3.176	-5.512	-42,4%	-18.244	-29.834	-38,8%
Margem EBITDA	-14,3%	-20,2%	5,8 p.p.	-24,2%	-41,5%	17,3 p.p.



(1) Sem Linearização.



RESULTADO FINANCEIRO

RETIRANDO EFEITO DO SWAP DE AÇÕES, RESULTADO APRESENTA MELHORA DEVIDO À REDUÇÃO DO CUSTO DA DÍVIDA E MELHOR PERFORMANCE DOS INVESTIMENTOS DE CAIXA

O Resultado Financeiro Líquido da Iguatemi no trimestre, desconsiderando o impacto do swap de ações, foi de R\$ 77,8 milhões negativos, 23,4% abaixo do valor apresentado no 3T22. Considerando o swap de ações o resultado foi de R\$ 100,1 milhões negativos, 8,9% acima do valor apresentado no 3T22.

As Receitas Financeiras encerraram o trimestre em R\$ 9,2 milhões, impactada pelo resultado negativo da operação de swap de ações.

Apesar de uma melhora na taxa média de aplicação do caixa, o rendimento de aplicações financeiras no 3T23 apresentou queda de 21% comparado com o 3T22, devido a menor disponibilidade de caixa para aplicação (3T23

apresentou um caixa médio 25% menor quando comparado com 3T22). Durante o ano a Companhia vem utilizando seu caixa para liquidações dos vencimentos de suas dívidas. Este caixa será parcialmente recomposto com a captação do CRI de R\$ 500 milhões realizada em outubro/23.

As Despesas Financeiras encerraram o 3T23 em R\$ 109,3 milhões negativos, com uma queda de 20,8% versus o 3T22. A Despesa com Juros apresentou queda de 9,1% decorrente de redução em 10% na dívida bruta do 3T23 quando comparado ao 3T22, bem como pela redução do custo médio da dívida de 106,1% CDI no 3T22 para 102,0% do CDI no 3T23.

Resultado financeiro líquido – Gerencial (R\$ mil)	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Receitas financeiras	9.195	46.117	-80,1%	119.444	109.960	8,6%
Rendimento aplicações	33.311	42.187	-21,0%	121.527	121.479	0,0%
Resultado operação SWAP	-22.332	9.670	-331,0%	-9.839	6.285	-256,5%
Outros	-1.784	-5.740	-69%	7.756	-17.804	-143,6%
Despesas financeiras	-109.334	-138.074	-20,8%	-342.499	-347.665	-1,5%
Despesas com juros	-110.849	-122.002	-9,1%	-343.550	-323.071	6,3%
Outros	1.515	-16.072	-109,4%	1.051	-24.594	-104,3%
Total	-100.139	-91.957	8,9%	-223.055	-237.705	-6,2%

RESULTADO DE INSTRUMENTO DE CAPITAL

Desde 30/09/2022, a participação da Infracommerce detida através do veículo Navigator passou a ser classificada como Investimento permanente e, por conta disso, deixaria de impactar a linha de resultado financeiro de forma relevante.

Conforme informado no trimestre passado, a Companhia reclassificou as participações minoritárias remanescentes para conta de investimentos, de forma a não termos mais impacto nesta linha.

Resultado dos Instrumentos de Capital – Gerencial (R\$ mil)	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Valor justo de instrumento de capital	-	32.763	-	-10.401	-306.211	96,6%
Total	-	32.763	-	-10.401	-306.211	96,6%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

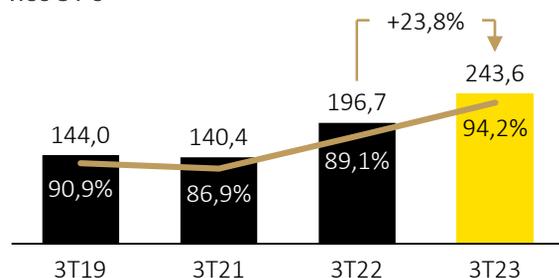
A alíquota efetiva de imposto de renda e contribuição social, excluindo os efeitos da linearização, do resultado da operação de recompra de ações via swap e da variação do preço da ação da Infracommerce encerrou o 3T23 em 18,4%. No 3T22 a alíquota efetiva foi menor (3,0%) em função da maior contabilização de créditos tributários

decorrentes da revisão de expectativa de lucros tributáveis futuros dos empreendimentos e de mudanças na estrutura societária da Iguatemi. Vale ressaltar que a possível extinção do pagamento de juros sobre o capital próprio (JCP), em discussão no Congresso Nacional, não impactará na alíquota efetiva da Companhia.

NOI, LUCRO LÍQUIDO E FFO

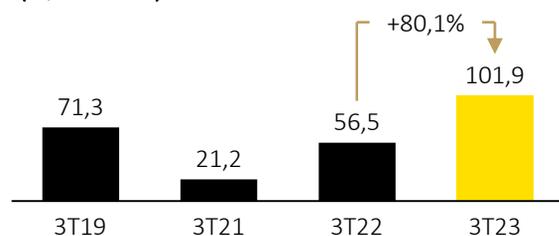
No 3T23 o NOI na participação Iguatemi atingiu R\$ 243,6 milhões, com crescimento de 23,8% sobre o 3T22.

Evolução do NOI (R\$ milhões) e Margem NOI nos 3T's

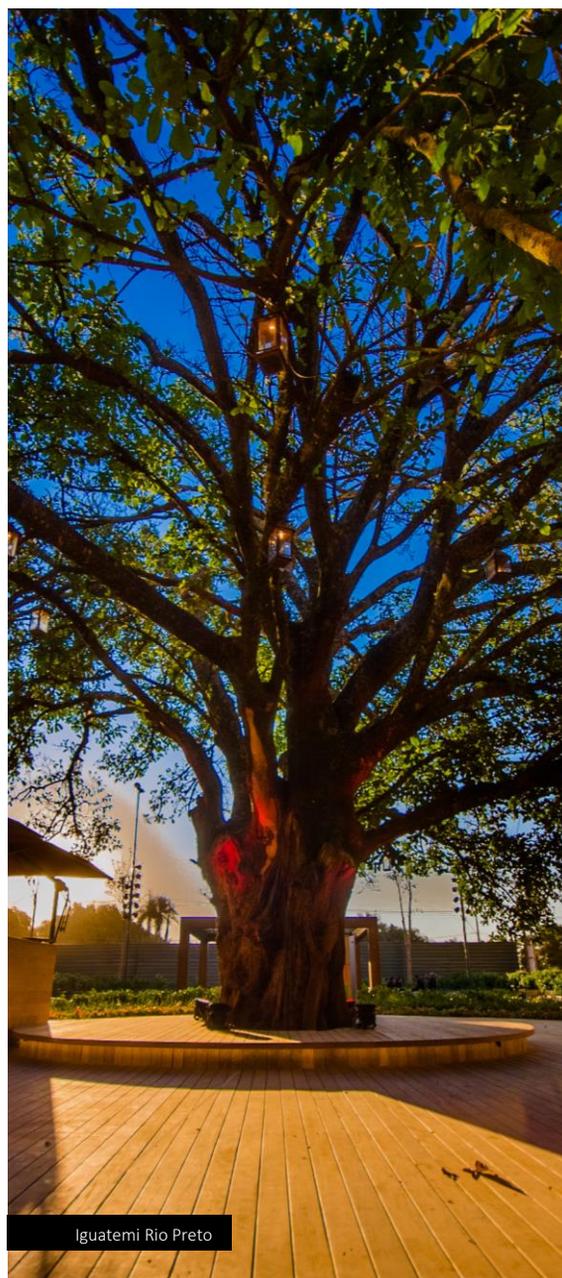
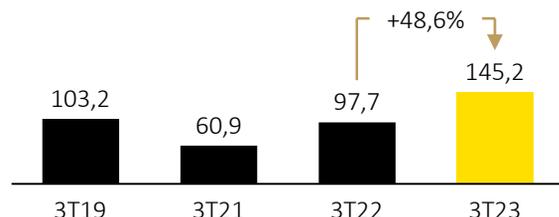


O Lucro Líquido Ajustado⁽¹⁾ foi de R\$ 101,9 milhões, 80,1% acima do 3T22 e o FFO⁽¹⁾ atingiu R\$ 145,2 milhões, 48,6% acima do 3T22.

Evolução do Lucro Líquido Ajustado⁽¹⁾ nos 3T's (R\$ milhões)



Evolução do FFO Ajustado⁽¹⁾ nos 2T's (R\$ milhões)



(1) Excluindo o efeito da linearização, Infracommerce e o resultado do SWAP das ações

ENDIVIDAMENTO

CONCLUSÃO DA EMISSÃO DE UM NOVO CRI, NO VALOR DE R\$ 500 MILHÕES

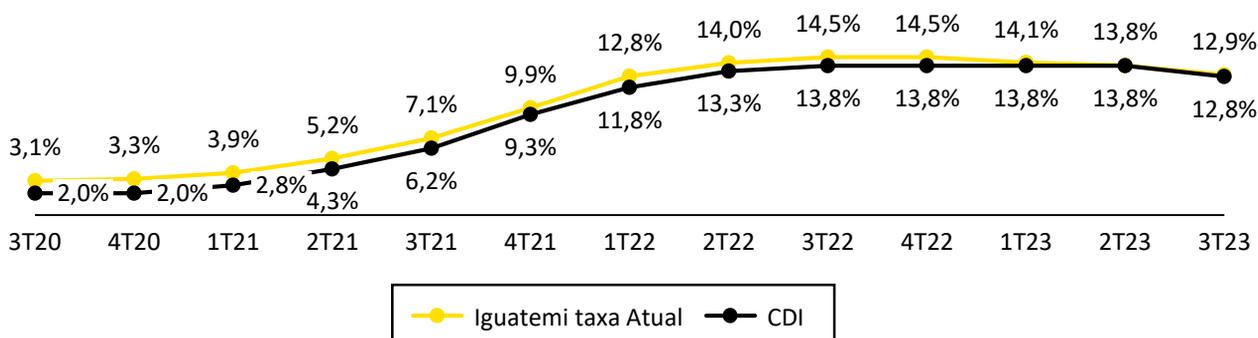
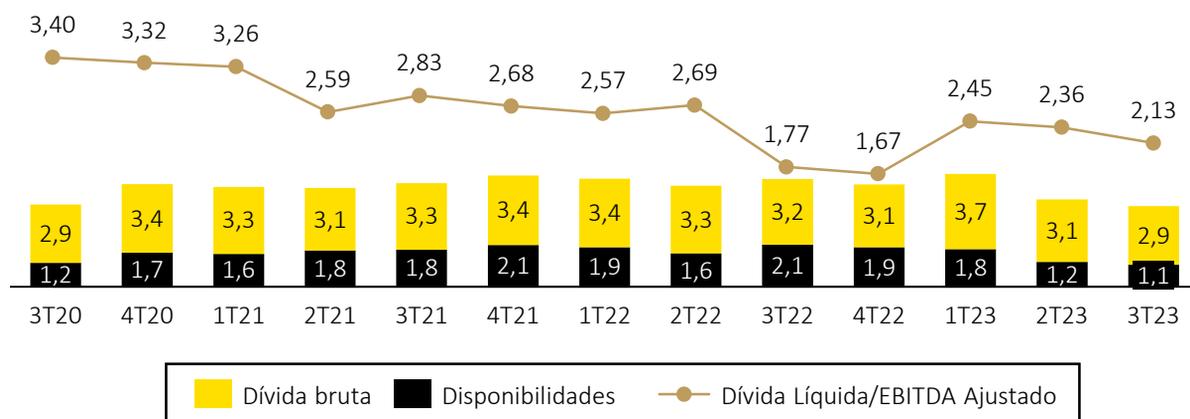
Iguatemi S.A. encerrou o trimestre com uma Dívida Total de R\$ 2,9 bilhões, com prazo médio em 4,7 anos e custo médio de 102,0% do CDI.

A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R\$ 1,1 bilhão, queda de 11,6% em comparação ao 2T23, levando a uma Dívida Líquida de R\$ 1,8 bilhão e um múltiplo Dívida Líquida/EBITDA Ajustado de 2,13x, uma queda de 0,24 versus o 2T23.

A Companhia concluiu a emissão de um novo CRI em 18 de outubro, no montante de R\$ 500 milhões. A alocação final da emissão ficou conforme abaixo:

1ª Série 5 anos	CDI+0,55%	R\$ 177.072.000
2ª Série 5 anos	105% CDI	R\$ 243.526.000
3ª Série 7 anos	CDI+0,60%	R\$ 24.380.000
4ª Série 7 anos	106% CDI	R\$ 55.022.000
Total Alocado		R\$ 500.000.000

Dados consolidados (R\$ mil)	3T23	2T23	Var. %
Dívida total	2.898.907	3.087.858	-6,1%
Disponibilidades	1.071.337	1.212.358	-11,6%
Dívida líquida	1.827.570	1.875.499	-2,6%
EBITDA (LTM)	772.877	727.430	6,2%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾ (LTM)	859.685	794.173	8,2%
Dívida líquida/EBITDA	2,36x	2,58x	-0,21
Dívida líquida/EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	2,13x	2,36x	-0,24
Custo da dívida (% CDI)	102,0%	101,0%	1,1 p.p.
Prazo da dívida (anos)	4,7	4,7	0,0



(1) Excluindo o efeito da linearização, Infracommerce e o resultado do SWAP das ações



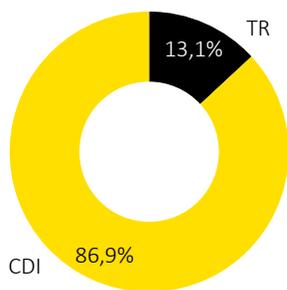
ENDIVIDAMENTO

NÍVEL DE CAIXA CONFORTÁVEL PARA FAZER FRENTE A AMORTIZAÇÕES FUTURAS

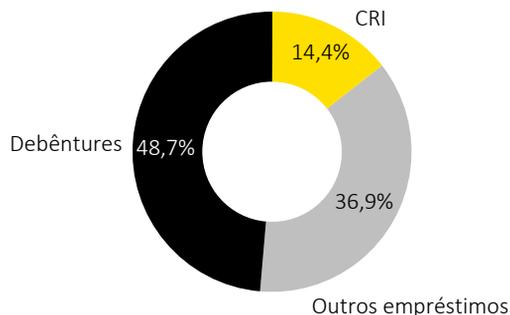
	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Prazo da Dívida (anos)	3,5	3,7	3,5	3,4	3,8	3,6	3,3	3,1	3,0	2,8	4,2	4,7	4,7
Custo da Dívida (%CDI)	164%	174%	146%	125%	115%	107%	113%	106%	106%	106%	103%	101%	102%

Dívida total por indexador e prazo (R\$ mil)	30/09/2023	%	30/06/2023	%
TR	380.059	13,1%	389.751	12,6%
CDI	2.518.848	86,9%	2.698.107	87,4%
Curto Prazo	670.178	23,1%	307.707	10,0%
Longo Prazo	2.228.729	76,9%	2.780.151	90,0%

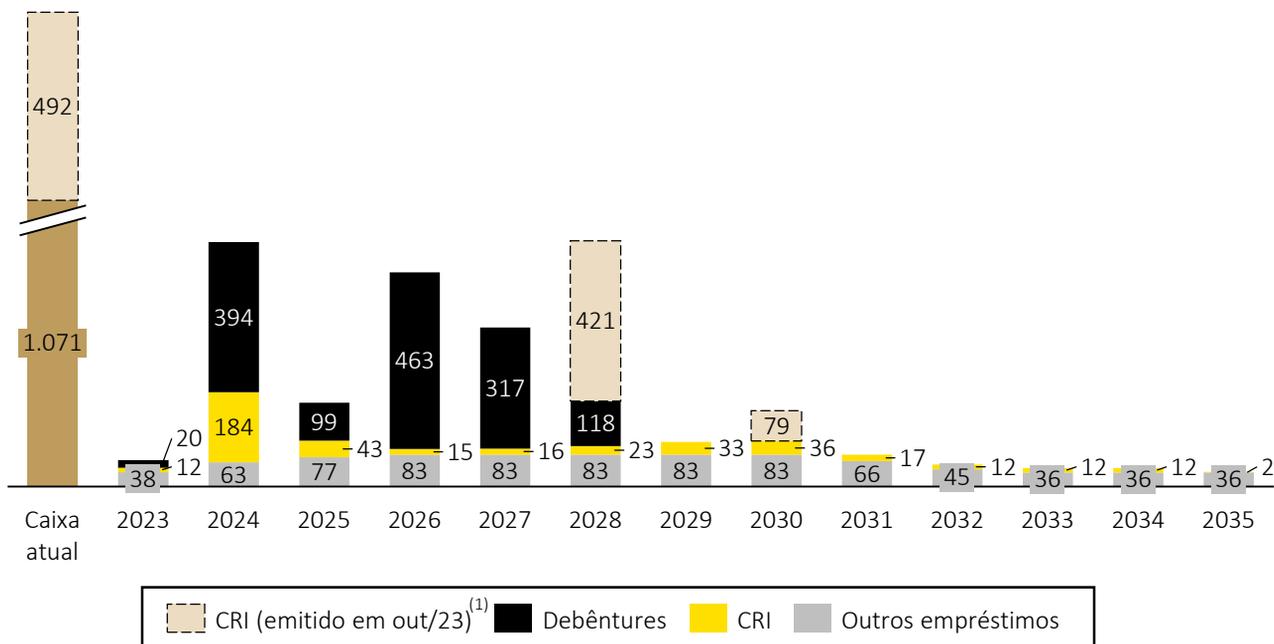
Perfil da dívida por indexador



Perfil da dívida por modalidade



Cronograma de amortização da dívida - Anual (R\$ milhões)



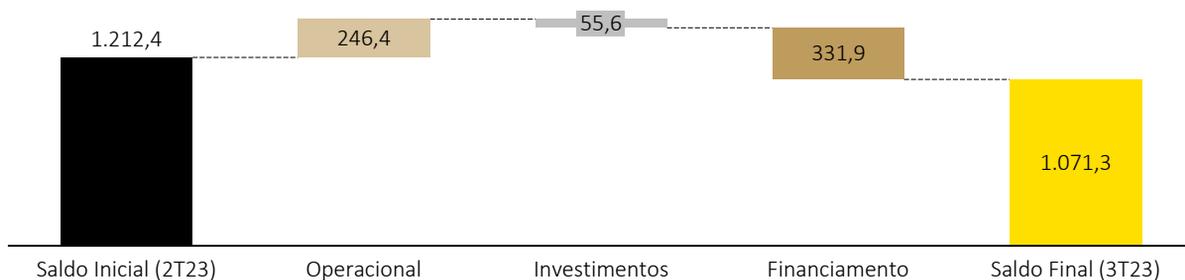
(1) Caixa líquido dos custos pagos.

FLUXO DE CAIXA

O Caixa ajustado da Iguatemi (considerando o saldo do Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras) diminuiu em R\$ 141,0 milhões em comparação ao trimestre anterior (2T23), finalizando o 3T23 em R\$ 1.071,3 milhões.

Principais variações (R\$ milhões):

- Caixa Líquido gerado pelas atividades operacionais⁽¹⁾ de R\$ 246,4 milhões;
- Caixa das atividades de investimentos⁽²⁾ de R\$ 55,6 milhões negativos;
- Caixa das atividades de financiamento⁽³⁾ de R\$ 331,9 milhões.



(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 152,3 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 165,8 milhões classificados como "Aplicações Financeiras".

(3) Caixa de financiamento ajustado em R\$ 118,9 milhões referentes ao pagamento de juros.

INVESTIMENTOS

Foram investidos R\$ 54,7 milhões no trimestre em Capex de manutenção/reinvestimento dos shoppings do portfólio, bem como investimentos relacionados a projetos em andamento e capitalizações.

CAPEX (R\$ mil)	3T23
Manutenção	15.550
Desenvolvimento Imobiliário	11.360
Outros	25.818
Total⁽¹⁾	52.728
Aquisições	1.978
Total	54.706



I Fashion Outlet Santa Catarina

(1) CAPEX compartilhado no guidance



PORTFÓLIO IGUATEMI

EMPREENDIMENTOS DE QUALIDADE POSICIONADOS EM UM SEGMENTO MAIS RESILIENTE

Portfólio	Cidade	ABC Total (m ²) ⁽¹⁾	ABL total (m ²)	Participação Iguatemi	ABL Iguatemi (m ²)
Iguatemi São Paulo	São Paulo	49.397	49.397	58,58%	28.937
JK Iguatemi	São Paulo	33.554	33.554	100,00%	33.554
Pátio Higienópolis	São Paulo	34.070	34.070	11,54%	3.932
Market Place	São Paulo	26.690	26.690	100,00%	26.690
Iguatemi Alphaville	Barueri	30.968	30.968	78,00%	24.155
Iguatemi Campinas	Campinas	77.359	73.190	70,00%	51.233
Galleria	Campinas	33.169	33.169	100,00%	33.169
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	Sorocaba	64.801	64.801	60,93%	39.485
Iguatemi Esplanada - área proprietária ⁽³⁾	Sorocaba	6.556	3.678	100,00%	3.678
Iguatemi São Carlos	São Carlos	22.071	22.071	50,00%	11.036
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	43.324	43.324	88,00%	38.125
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.649	43.649	88,00%	38.411
Subtotal Sudeste		465.609	458.562	72,49%	332.404
Iguatemi Porto Alegre ⁽⁴⁾	Porto Alegre	67.857	67.857	42,58%	28.894
Praia de Belas	Porto Alegre	44.838	44.838	57,55%	25.805
Subtotal Sul		112.696	112.696	48,54%	54.698
Iguatemi Brasília	Brasília	34.657	34.657	64,00%	22.181
Subtotal DF		34.657	34.657	64,00%	22.181
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20.048	20.048	41,00%	8.220
I Fashion Outlet Santa Catarina	Tijucas	20.114	20.114	54,00%	10.862
Power Center Iguatemi Campinas ⁽⁵⁾	Campinas	27.534	27.534	77,00%	21.201
Subtotal Outlet e Power Center		67.697	67.697	59,50%	40.283
Subtotal Shoppings		680.658	673.611	66,74%	449.565
Market Place Torre I	São Paulo	15.345	15.345	100,00%	15.345
Market Place Torre II	São Paulo	13.389	13.389	100,00%	13.389
Torre Iguatemi Porto Alegre ⁽⁴⁾	Porto Alegre	10.276	10.276	42,58%	4.376
Torre Sky Galleria	Campinas	14.500	14.500	52,00%	7.540
Subtotal Torres		53.510	53.510	75,97%	40.650
Total		734.168	727.121	67,42%	490.215

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

2) Considera o complexo Iguatemi Esplanada, formado pelo Esplanada Shopping e o Iguatemi Esplanada.

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

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

5) Power Center localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.



TABELAS DE VGV DESDE O IPO

HISTÓRICO DE MONETIZAÇÃO DO LANDBANK GERA RESULTADO RECORRENTE E PROPORCIONA ADENSAMENTO NO ENTORNO DIRETO DE NOSSOS EMPREENDIMENTOS

Ativo	Data do anúncio	Transação	Tipo de Torre	Área privativa (mil m ²)	Valor total da transação (R\$ MM)	Inauguração	% CAPEX IGTI	IGTI (R\$ MM)
Iguatemi S. J. Rio Preto	3T23	Permuta de VGV	1 Torre Comercial e 1 Torre Residencial	26,0	7,3	-	-	-
Iguatemi Ribeirão Preto	4T22	Venda de Fração Ideal	1 Torre Corporativa	16,3	12,98	-	-	-
Iguatemi Esplanada	4T22	Venda de Fração Ideal	1 Torre Residencial	12,37	12,37	-	-	-
Iguatemi Ribeirão Preto	4T21	Venda de Fração Ideal	1 Torre Residencial	8,76	8	-	-	-
Iguatemi Esplanada	3T21	Venda de fração ideal	1 Torre Residencial	21,42	20,12	-	-	-
Galleria	4T20	Venda de fração ideal	1 Torre Multifamily	8	11,15	-	-	-
Iguatemi Esplanada	4T20	Venda de fração ideal	1 Torre Comercial	15,2	8,5	-	-	-
Iguatemi Esplanada	3T19	Venda de fração ideal	1 Torre Residencial	17,36	13,23	-	-	-
Iguatemi S. J. Rio Preto	3T19	Venda de fração ideal	1 Torre Residencial	13	9	-	-	-
Galleria	4T18	Venda de fração ideal	1 Torre Comercial	14,2	14,75	out/22	55%	74
Iguatemi S. J. Rio Preto	1T14	Permuta de VGV	3 Torres Residenciais	17,4	8,5	mai/17	-	-
Iguatemi S. J. Rio Preto	4T13	Venda de fração ideal	Hotel	4,3	8,5	ago/16	-	-
Iguatemi S. J. Rio Preto	1T13	Permuta de VGV	1 Torre Comercial	10,9	9,32	jun/16	-	-
Iguatemi Esplanada	2T12	Permuta de VGV	1 Torre Comercial	16	11,5	jun/15	-	-
Iguatemi Porto Alegre	2T12	Desenv. imobiliário para locação	1 Torre Comercial	10,7	n/a	jun/16	36%	56,9
Iguatemi Ribeirão Preto	2T11	Permuta de VGV	2 Torres Comerciais	25,8	19,2	nov/13 & mai/18	-	-
Praia de Belas	2T10	Permuta de VGV	1 Torre Comercial	n/a	25,7	jun/15	-	-
Praia de Belas	4T09	Permuta de VGV	Complexo	38,6	11	jul/15	-	-
Praia de Belas	1T07	Permuta de ABL	1 Torre Comercial	7,8	n/a	set/10	-	-
Total				284,1	211,1			

POTENCIAL CONSTRUTIVO

BANCO DE TERRENOS EXTENSO PERMITE CONTINUARMOS COM A ESTRATÉGIA DE ADENSAMENTO E POSSÍVEIS EXPANSÕES

No médio/longo prazo, a Iguatemi deve continuar usando seu potencial construtivo de aproximadamente 1,5 milhão m² (139,4 mil m² de ABL e 1.535 mil m² de área privativa/imobiliária) para reforçar suas propriedades existentes (adicional às novas oportunidades de greenfields e outlets que devem ser anunciadas ao longo dos próximos anos).

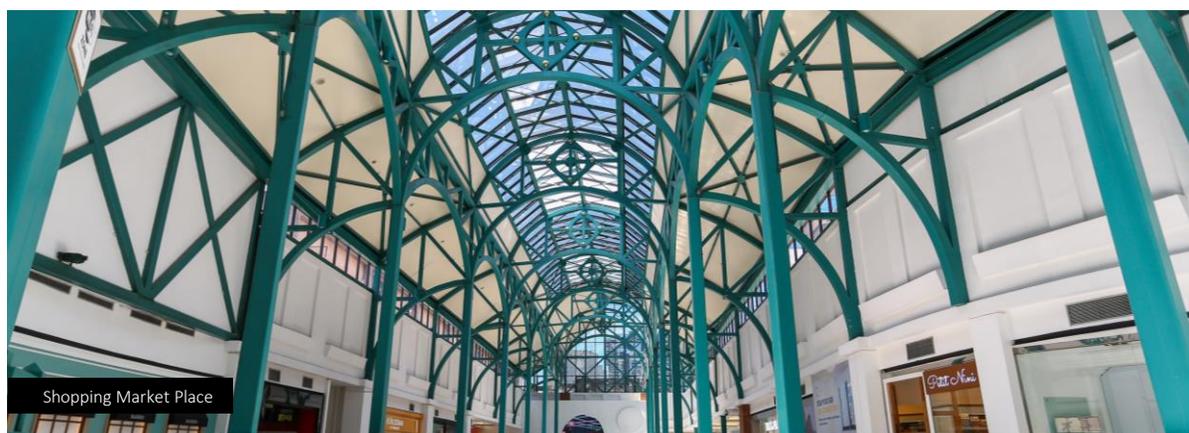
Conforme comentamos nos últimos relatórios de resultados, parte da nossa estratégia é o adensamento dos entornos de nossos empreendimentos, por esse motivo, temos vendido frações dos nossos terrenos para desenvolvimento de projetos de uso misto (comerciais, residenciais, mistos e multifamily).

Empreendimento	Shopping (ABL m ²)	Imobiliário (AP m ²)	% Iguatemi
Iguatemi São Paulo	2.500	-	58,6%
Iguatemi Campinas - Terreno Anexo ⁽²⁾	-	1.044.185	24,8%
Iguatemi Campinas	6.000	83.000	70,0%
Iguatemi Campinas - Power Center	5.000	181.635	77,0%
Iguatemi Porto Alegre	3.233	27.352	42,6%
Iguatemi Esplanada	12.000	105.000	46,0%
Praia de Belas	3.000	-	37,6%
Galleria	11.000	27.000	100,0%
Market Place		30.000	100,0%
Iguatemi São Carlos	20.000	15.000	50,0%
Iguatemi Brasília	25.000	-	64,0%
Iguatemi Alphaville	7.716	-	78,0%
Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	88,0%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	12.500	-	41,0%
I Fashion Outlet Santa Catarina ⁽¹⁾	10.000	-	54,0%
Iguatemi Rio Preto	21.500	-	88,0%
JK Iguatemi		22.266	5,5%
Total	139.449	1.535.438	40,1%

(1) Terrenos permutados.

(2) Opção de permuta + preferência.

Nota: Landbank indicativo. Os projetos podem ser alterados, mudando os coeficientes de aproveitamento e de utilização do potencial construtivo.



Shopping Market Place



PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

ESTIMATIVA DE VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES EM OPERAÇÃO ESTÁ 42% ACIMA DO ENTERPRISE VALUE DA EMPRESA

Em setembro de 2023 não atualizamos o valor justo das nossas propriedades em operação e propriedades em desenvolvimento, no 4T22 estimamos esse valor em R\$ 12,8 bilhões, 48% acima do *Enterprise Value* da Empresa.

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado utilizando o Fluxo de Caixa Descontado. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são utilizadas na determinação dos valores justos

dos empreendimentos.

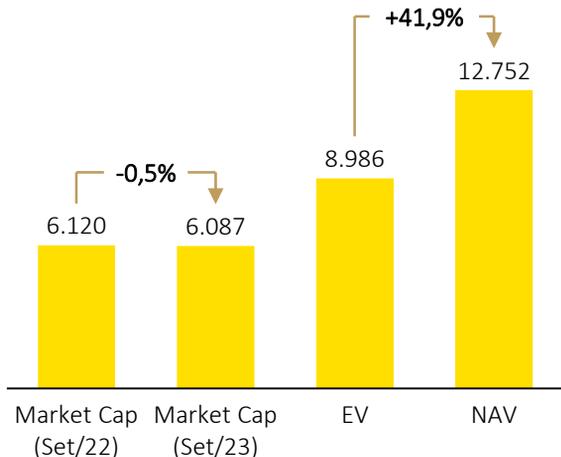
As seguintes premissas foram utilizadas:

- i. Taxa de desconto real de 7,3% a.a.;
- ii. Taxa de crescimento real na perpetuidade de 2,0% a.a.;
- iii. Não está considerado no cálculo quaisquer projetos greenfield.

	IGTA3							Unit Equivalente	
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Valor a 100% (R\$ milhões)	12.613	14.955	16.406	19.328	21.830	24.780	24.888	23.859	20.908
Participação Iguatemi (R\$ milhões)	7.647	8.287	9.027	10.534	11.872	14.011	14.612	14.034	12.752
ABL total (mil m ²)	773	746	746	746	757	710	711	709	727
ABL própria (mil m ²)	484	454	455	455	459	453	471	469	490
Número de Ações (mil)	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	264.109	300.585
Preço da Ação (R\$)	27,25	18,91	26,67	39,93	41,6	52,9	37,4	18,07	18,50
NAV por Ação (R\$)	43,30	46,92	51,11	59,65	67,22	79,33	82,74	53,14	46,69

Data base: 31/12/2022

NAV e Market Cap da Companhia (R\$ milhões)



Data base do Market Cap e EV: 30/09/2023



MERCADO DE CAPITAIS

VOLUME TRIMESTRAL SE MANTÉM ACIMA DA MÉDIA DOS ÚLTIMOS 12 MESES

A Iguatemi está listada na B3, com o *ticker* IGTI11, IGTI3 e IGTI4, e é uma das empresas dos índices Ibovespa e IBx-100. Além disso, agora também fazemos parte do ICO2, IDIVERSA e ELAS11.

Nossos principais acionistas e o *free float* da Companhia, com base em 30/09/2023, estão descritos no quadro a seguir:

Composição acionária (Iguatemi S.A.)	IGTI3 (ONs)		IGTI4 (PNs)		IGTI11 (Units)		Unit Equivalente	
	# ações ON	# ações PN	# ações ON	# ações PN	# ações ON	# ações PN	(teórico)	% total
Acionista controlador	530.132.630	-	4.209.970	8.419.940	79.943.203		26,6%	
Float	36.619.126	2.845.546	213.366.331	426.732.662	219.817.154		73,1%	
Tesouraria	16.706	-	822.289	1.644.578	824.676		0,3%	
Total	566.768.462	2.845.546	218.398.590	436.797.180	300.585.033		100,0%	

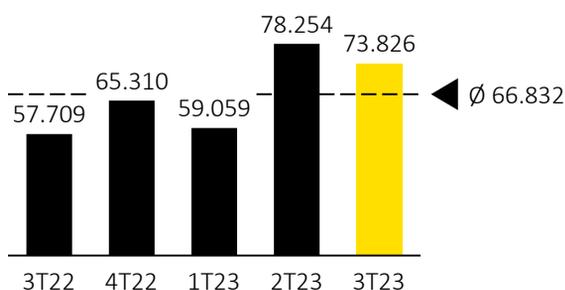
A Unit da Iguatemi encerrou o 3T23 cotada a R\$ 20,25. Atualmente, 13 analistas de mercado têm cobertura ativa na Iguatemi.

IGTI11 ⁽¹⁾

Preço final (30/09/2023)	R\$ 20,25
Maior preço 3T23	R\$ 22,61
Menor preço 3T23	R\$ 19,63
Valorização no 3T23	-9,68%
Número de units equivalentes	300.585.033
Market Cap (30/09/2023)	R\$ 6.086.846.915
Média diária de liquidez no 3T23	R\$ 73.826.491

Fonte: Bloomberg. Data base: 30/09/2023

Volume trimestral médio (R\$ mil)



Fonte: Bloomberg. Data base: 30/09/2023



Casa Higienópolis



MERCADO DE CAPITAIS

INÍCIO DO NOVO PLANO DE RECOMPRA DE AÇÕES DA COMPANHIA

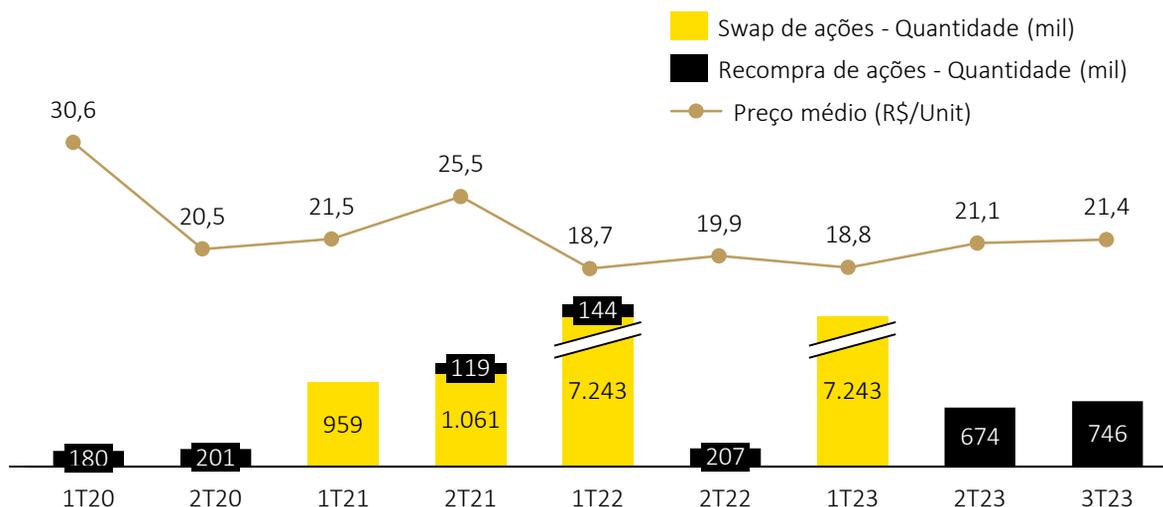
Conforme informado no trimestre anterior, a Companhia aprovou em 01 de agosto de 2023 um novo plano de recompra de ações, com o objetivo de adquirir suas ações abaixo do valor justo, em até 18 meses.

O novo plano, que também será utilizado para suprir o incentivo de longo prazo da Iguatemi, prevê um montante de até R\$ 136,7 milhões,

ou seja, aproximadamente 2,9% das units em circulação.

Durante o terceiro trimestre, foram adquiridas 745.600 units (IGTI11), o equivalente a 12,0% do plano total de recompra aprovado e R\$ 15,7 milhões.

Evolução do programa de recompra de ações ⁽¹⁾



Iguatemi Esplanada

(1) Preço médio de 2020 e 2021 convertidos para Units.

SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE – ATENDIMENTO À INSTRUÇÃO CVM N° 381/2003

A Companhia e suas controladas passaram a utilizar os serviços de auditoria da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a partir do primeiro trimestre de 2022. 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.

SOBRE A IGUATEMI S.A.

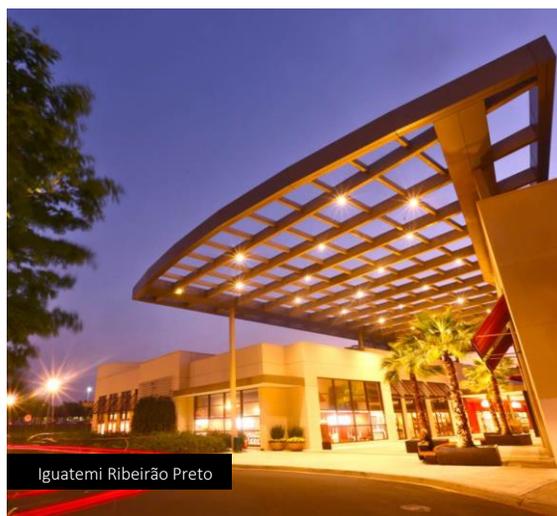
A Iguatemi é uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil. Suas atividades englobam a concepção, o planejamento, o desenvolvimento e a administração de shopping centers regionais, e-commerce premium no modelo marketplace, premium outlets e complexos imobiliários de uso misto com torres comerciais e residenciais.

A Companhia foi pioneira ao inaugurar o primeiro shopping center do país, o Iguatemi São Paulo, que completa 56 anos de atuação no mercado, e atualmente detém participação em 14 shopping centers, dois premium outlets, um e-commerce premium no modelo marketplace e quatro torres comerciais.

Os empreendimentos juntos totalizam 727 mil m² de ABL total, sendo a sua ABL própria correspondente a 490 mil m²

As ações da Iguatemi estão listadas na B3 [IGTI11] e fazem parte do índice Ibovespa.

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.



Iguatemi Ribeirão Preto

ANEXO

As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS

As informações gerenciais da Companhia, baseadas na demonstração do resultado do exercício consolidado, foram elaboradas de forma a refletir a participação da Companhia em todos os Shoppings Centers e Torres de seu portfólio, inclusive consolidando a participação

indireta de 6,58% no Shopping Iguatemi Porto Alegre e Torre anexa (Iguatemi Business) a partir de 1º de janeiro de 2020. Conforme as normas contábeis, esta participação está registrada no resultado de equivalência patrimonial na demonstração do resultado contábil do período.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DOS EXERCÍCIOS DO TERCEIRO TRIMESTRE DE 2023

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO CONSOLIDADO GERENCIAL

DRE Gerencial (R\$ Mil)	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Receita Bruta	341.526	309.972	10,2%	1.020.806	891.273	14,5%
Deduções, impostos e contribuições	-58.820	-55.711	5,6%	-165.209	-154.998	6,6%
Receita Líquida	282.706	254.261	11,2%	855.597	736.274	16,2%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-81.040	-91.027	-11,0%	-313.962	-303.406	3,5%
Resultado Bruto	201.666	163.234	23,5%	541.635	432.868	25,1%
Despesas/Receitas Operacionais	-33.741	-38.531	-12,4%	-87.470	-71.183	22,9%
Despesas Gerais e Administrativas	-47.209	-47.099	0,2%	-101.933	-96.681	5,4%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	13.082	8.258	58,4%	24.004	24.627	-2,5%
Equivalência Patrimonial	387	309	25,0%	-9.541	871	-
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	167.925	124.703	34,7%	454.165	361.685	25,6%
Resultado Financeiro	-100.139	-59.193	69,2%	-233.456	-543.916	-57,1%
Receitas Financeiras	9.195	46.117	-80,1%	119.444	109.960	8,6%
Despesas Financeiras	-109.334	-138.074	-20,8%	-342.499	-347.665	-1,5%
Valor justo de instrumento financeiro	-	32.763	-	-10.401	-306.211	-96,6%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	67.786	65.510	3,5%	220.708	-182.231	-
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.570	641	-	-31.984	100.238	-
Lucro/Prejuízo do Período	61.216	66.150	-7,5%	188.724	-81.993	-
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	59.709	64.814	-7,9%	184.904	-85.820	-
Atribuído a Sócios Não Controladores	1.507	1.337	12,7%	3.821	3.827	-0,2%



ANEXO

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO CONSOLIDADO CONTÁBIL

DRE Contábil (R\$ Mil)	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Receita Bruta	337.857	306.596	10,2%	1.009.884	881.467	14,6%
Deduções, impostos e contribuições	-58.311	-55.321	5,4%	-163.932	-153.864	6,5%
Receita Líquida	279.547	251.276	11,3%	845.953	727.603	16,3%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-94.761	-103.123	-8,1%	-313.398	-302.639	3,6%
Resultado Bruto	184.786	148.153	24,7%	532.555	424.964	25,3%
Despesas/Receitas Operacionais	-20.954	-27.401	-23,5%	-90.478	-73.848	22,5%
Despesas Gerais e Administrativas	-33.265	-34.803	-4,4%	-101.935	-96.680	5,4%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	12.881	8.365	54,0%	23.758	24.462	-2,9%
Equivalência Patrimonial	-570	-963	-40,8%	-12.301	-1.630	654,7%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	163.832	120.752	35,7%	442.077	351.116	25,9%
Resultado Financeiro	-96.422	-55.594	73,4%	-222.516	-534.389	-58,4%
Receitas Financeiras	24.588	65.546	-62,5%	153.284	149.850	2,3%
Despesas Financeiras	-121.010	-153.903	-21,4%	-365.398	-372.302	-1,9%
Valor justo de instrumento financeiro	-	32.763	-	-10.402	-311.937	-96,7%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	67.410	65.158	3,5%	219.561	-183.273	-
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.197	992	-	-30.840	101.273	-
Lucro/Prejuízo do Período	61.213	66.150	-7,5%	188.721	-82.000	-
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	59.706	64.814	-7,9%	184.900	-85.827	-
Atribuído a Sócios Não Controladores	1.507	1.337	12,7%	3.821	3.827	-0,2%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – CONCILIAÇÃO GERENCIAL X CONTÁBIL

DRE – Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial (R\$ Mil)	3T23 Contábil	Ajustes	3T23 Gerencial	9M23 Contábil	Ajustes	9M23 Gerencial
Receita Bruta	337.857	3.669	341.526	1.009.884	10.922	1.020.806
Deduções, impostos e contribuições	-58.311	-509	-58.820	-163.932	-1.277	-165.209
Receita Líquida	279.547	3.159	282.706	845.953	9.644	855.597
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-94.761	13.721	-81.040	-313.398	-564	-313.962
Resultado Bruto	184.786	16.880	201.666	532.555	9.080	541.635
Despesas/Receitas Operacionais	-20.954	-12.787	-33.741	-90.478	3.008	-87.470
Despesas Gerais e Administrativas	-33.265	-13.944	-47.209	-101.935	2	-101.933
Outras Receitas e Despesas Operacionais	12.881	201	13.082	23.758	246	24.004
Equivalência Patrimonial	-570	957	387	-12.301	2.760	-9.541
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	163.832	4.093	167.925	442.077	12.088	454.165
Resultado Financeiro	-96.422	-3.717	-100.139	-222.516	-10.940	-233.456
Receitas Financeiras	24.588	-15.393	9.195	153.284	-33.840	119.444
Despesas Financeiras	-121.010	11.676	-109.334	-365.398	22.899	-342.499
Valor justo de instrumento financeiro	0	0	0	-10.402	1	-10.401
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	67.410	376	67.786	219.561	1.147	220.708
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.197	-373	-6.570	-30.840	-1.144	-31.984
Lucro/Prejuízo do Período	61.213	3	61.216	188.721	3	188.724
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	59.706	3	59.709	184.900	4	184.904
Atribuído a Sócios Não Controladores	1.507	0	1.507	3.821	0	3.821

ANEXO

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO CONTÁBIL

Ativo (R\$ mil)	30/09/2023	30/06/2023	Var. %
Ativo Circulante	1.409.752	1.500.898	-6,1%
Disponibilidades	1.059.982	1.153.665	-8,1%
Contas a Receber	256.008	247.156	3,6%
Estoques	38.013	33.312	14,1%
Tributos a Recuperar	42.664	41.030	4,0%
Despesas Antecipadas	9.947	14.307	-30,5%
Outros Ativos Circulantes	3.138	11.428	-72,5%
Ativo Não Circulante	5.857.475	5.913.507	-0,9%
Ativo Realizável a Longo Prazo	302.094	362.714	-16,7%
Aplicações Financeiras	11.355	58.694	-80,7%
Contas a Receber	210.190	237.398	-11,5%
Tributos Diferidos	10.106	1.643	515,1%
Créditos com Partes Relacionadas	30.753	31.718	-3,0%
Outros Ativos Não Circulantes	39.690	33.261	19,3%
Investimentos	5.376.033	5.368.973	0,1%
Participações Societárias	357.542	358.508	-0,3%
Propriedades para Investimento	5.018.491	5.010.465	0,2%
Imobilizado	57.399	60.311	-4,8%
Intangível	121.949	121.509	0,4%
Ativo Total	7.267.227	7.414.405	-2,0%

Passivo (R\$ mil)	30/09/2023	30/06/2023	Var. %
Passivo Circulante	824.157	465.724	77,0%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	39.268	35.143	11,7%
Fornecedores	15.682	21.023	-25,4%
Obrigações Fiscais	21.925	24.066	-8,9%
Empréstimos e Financiamentos	255.874	272.918	-6,2%
Debêntures	414.213	34.789	1090,6%
Outras Obrigações	77.195	77.785	-0,8%
Passivo Não Circulante	2.273.127	2.828.879	-19,6%
Empréstimos e Financiamentos	1.231.928	1.388.451	-11,3%
Debêntures	996.892	1.391.699	-28,4%
Passivos com Partes Relacionadas	9.336	9.336	-
Outros	5.221	5.226	-0,1%
Tributos Diferidos	12.854	16.246	-20,9%
Provisões	16.896	17.921	-5,7%
Lucros e Receitas a Apropriar	-	-	-
Patrimônio Líquido	4.169.943	4.119.802	1,2%
Capital Social Realizado	1.759.393	1.759.393	0,0%
Reservas de Capital	1.419.600	1.429.390	-0,7%
Reservas de Lucros	789.453	789.453	0,0%
Lucros / Prejuízos Acumulados	184.900	125.194	47,7%
Participação dos Acionistas Não Controladores	16.597	16.372	1,4%
Passivo Total	7.267.227	7.414.405	-2,0%

ANEXO

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Consolidado (R\$ Mil)	30/09/2023	30/06/2023
Caixa Líquido Atividades Operacionais	94.130	55.234
Caixa Gerado nas Operações	224.017	220.791
Lucro Líquido do Exercício	61.213	78.702
Depreciação e Amortização	43.290	43.482
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	-1.458	0
Resultado de Equivalência Patrimonial	570	5.116
Variações Monetárias, Líquidas	80.132	65.225
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	-1.025	648
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-8.461	-5.665
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	3.552	3.552
Provisão para Programa de Bonificação	5.423	14.460
Provisão para créditos de liq. duvidosa	815	2.817
Perda (Ganho) de Participação	0	0
Receitas Diferidas	0	2.142
Amortização dos Custos de Captação	1.313	2.562
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	1.091	-1.255
Linearização líquida de amortização	37.562	9.005
Ajuste a Valor Presente	0	0
Variações nos Ativos e Passivos	4.921	-36.960
Outros	-134.808	-128.597
Caixa Líquido Atividades de Investimento	110.222	615.038
Aplicações Financeiras	165.814	679.481
Outros	-55.592	-64.443
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-212.990	-663.291
Amortização de Financiamentos	-172.184	-621.656
Dividendos Pagos	-27.464	-27.641
Captação de Empréstimos	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	-13.342	-13.994
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-8.638	6.981
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	45.319	38.338
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	36.681	45.319

ANEXO

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA AJUSTADO

Consolidado (R\$ Mil)	30/09/2023	30/06/2023
Caixa Líquido Atividades Operacionais	246.432	211.716
Caixa Gerado nas Operações	257.447	264.773
Lucro Líquido do Exercício	61.213	78.702
Depreciação e Amortização	43.290	43.482
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	-1.458	0
Resultado de Equivalência Patrimonial	570	5.116
Variações Monetárias, Líquidas	113.562	109.207
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	-1.025	648
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-8.461	-5.665
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	3.552	3.552
Provisão para Programa de Bonificação	5.423	14.460
Provisão para créditos de liq. duvidosa	815	2.817
Perda (Ganho) de Participação	0	0
Ajuste valor justo	0	2.142
Amortização dos Custos de Captação	1.313	2.562
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	1.091	-1.255
Linearização líquida de amortização	37.562	9.005
Ajuste a Valor Presente	0	0
Variações nos Ativos e Passivos	4.921	-36.960
Outros	-15.936	-16.097
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-55.592	-64.443
Aplicações Financeiras	0	0
Aquisições de Ativo Não Circulante	-54.706	-64.640
Outros	-886	197
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-331.862	-775.791
Amortização de Financiamentos	-172.184	-621.656
Dividendos Pagos	-27.464	-27.641
Captação de Empréstimos	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	-13.342	-13.994
Pagamento de Juros	-118.872	-112.500
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-141.022	-628.518
Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.212.359	1.840.877
Saldo Final de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.071.337	1.212.359

(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 152,3 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 165,8 milhões classificados como "Aplicações Financeiras".

(3) Caixa de financiamento ajustado em R\$ 118,9 milhões referentes ao pagamento de juros.

GLOSSÁRIO

ABL: Área Bruta Locável.

ABL Própria: ABL total x participação da Iguatemi em cada Shopping.

ABL Própria Média: Média aritmética da ABL própria de cada período. Com o objetivo de evitar distorções, nos meses que ocorreram aquisições, ponderamos a média em relação ao número de dias correntes que cada aquisição contribuiu com receita à Companhia.

ABL Total: ABL que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação, exceto quiosques, dos Shoppings que a Iguatemi detém participação.

ABL Total Média: Média aritmética da ABL total correspondente a cada período.

Aluguel por m²: Aluguel mínimo, *overage* e locação temporária dividido pela ABL total.

Capex: Valores destinados a melhorias dos empreendimentos ao desenvolvimento imobiliário e de novos shopping centers, expansões, projetos e equipamentos de informática e outros investimentos.

Custo de Ocupação como % das vendas: Soma do aluguel total (mínimo + *overage*) + custos com condomínio + fundo de promoção dividido pelas Vendas Totais. Reportado na visão “caixa”.

EBITDA: Medição não contábil elaborada pela administração da Iguatemi, calculada observando as disposições do Ofício Circular CVM nº 01/2006, consistindo no lucro

operacional acrescido de resultado financeiro líquido e depreciação e amortização.

FFO: Lucro Líquido + Depreciação e Amortização.

Margem NOI: NOI dos empreendimentos sobre a Receita Líquida de descontos do empreendimento

NAV (Net Asset Value): Valor justo do portfólio de investimentos da Companhia.

NOI: Resultado operacional líquido dos empreendimentos consolidado na participação Iguatemi.

Taxa de Ocupação: ABL total locada e ocupada dividida pela ABL total.

Total Shoppings: Número de shopping centers que a Iguatemi detém participação.

Vendas Totais: Vendas totais declaradas pelas lojas em cada um dos shoppings que a Iguatemi tem participação.

Vendas Totais por m²: Venda totais dividido pela ABL total shoppings.

Visão Shoppings: Números gerenciais incluem apenas shoppings, excluindo, portanto, torres, Outlets e Power Center Iguatemi Campinas.

Visão Varejo: Números gerenciais incluem as operações do Iguatemi 365 e i-Retail.

