



Resultados do 4T22

São Paulo, 28 de fevereiro de 2023 – A Iguatemi S.A. [B3: IGT11], uma das maiores empresas *full service* no setor de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do quarto trimestre de 2022 (4T22). 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 4T22

Teleconferência sobre os Resultados do 4T22

Teleconferência em Português

28 de fevereiro de 2023
10h00 horário de Brasília
8h00 horário de Nova York
Tel.: +55 (11) 3181-8565
Ou +55 (11) 4090-1621

Tradução simultânea para Inglês

28 de fevereiro de 2023
10h00 horário de Brasília
8h00 horário de Nova York
Tel.: +1 412 717-9627
Ou +1 844 204-8942

Equipe de RI:

Guido Oliveira, CFO
Marcos Souza, RI
Victor Barbosa, RI
Leticia Figueiredo, RI

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

- **Vendas Totais atingiram um recorde de R\$ 17 bilhões em 2022**, crescendo 33,5% *versus* 2021 e 24,4% *versus* 2019, e **R\$ 5,3 bilhões no 4T22**, crescimento de 10,7% sobre o 4T21 (23,7% acima do 4T19, excluindo os shoppings vendidos em 2019);
- As **vendas mesmas lojas (SSS) cresceram 25,5%** e as **vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 23,8%** no trimestre *versus* o 4T19;
- Os **aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 60,6%** e os **aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 45,2%** no trimestre *versus* o 4T19;
- A **Receita Bruta atingiu R\$ 1,2 bilhão em 2022**, 24,8% acima de 2021 (+44,2% sobre 2019) e **R\$ 351,1 milhões no 4T22**, crescendo 9,8% *versus* 4T21 e 45,9% *versus* 4T19;
- A **Receita Líquida atingiu R\$ 1,0 bilhão em 2022**, 18,4% acima de 2021 (+35,7% *versus* 2019) e **R\$ 292,3 milhões no 4T22**, -7,5% *versus* 4T21 e +38,0% *versus* 4T19. **Excluindo o efeito de linearização, a Receita Líquida atingiu R\$ 1,1 bilhão em 2022**, 38,9% acima de 2021 (+40,7% *versus* 2019) e **R\$ 304,1 milhões no 4T22**, +16,7% *versus* 4T21 e +43,5% *versus* 4T19;
- O **EBITDA Ajustado consolidado atingiu R\$ 714,1 milhões em 2022**, um aumento de 59,0% sobre 2021 e 29,5% sobre 2019 e **R\$ 203,9 milhões no 4T22**, um aumento de 35,4% *versus* 4T21 (+ 40,4% *versus* 4T19), excluindo o efeito da linearização e ganho de capital com venda de ativos;
- **Lucro Líquido Ajustado atingiu R\$ 263,7 milhões em 2022**, 229,7% acima de 2021 (+8,7% sobre 2019) e **R\$ 122,8 milhões no 4T22**, 936,7% acima do 4T21 (+75,3% sobre 4T19), excluindo o efeito da linearização, Infracommerce e o resultado do SWAP de ações;
- O **FFO ajustado foi de R\$ 422,3 milhões em 2022**, 79,4% acima de 2021 e 13,9% acima de 2019 e de **R\$ 162,8 milhões no 4T22**, 215,0% acima do 4T21 (57,2% acima do 4T19), excluindo o efeito da linearização, Infracommerce e o resultado do SWAP das ações;
- A **alavancagem da Iguatemi S.A. encerrou o trimestre em 1,79x Dívida Líquida/EBITDA, 0,05 p.p abaixo do 3T22;**
- **Conclusão da compra de 36% do shopping JK Iguatemi em 30 de novembro de 2022;**
- **Inauguração do Sky Galleria, o novo ícone corporativo de Campinas. A torre comercial já se encontra com 87% de área privativa assinada ou em processo de assinatura;**
- **Resultado de R\$ 23,4 milhões com a venda de fração de terrenos dos shoppings Iguatemi Ribeirão Preto e Iguatemi Esplanada no 4T22.**

Eventos subsequentes:

- Iguatemi passa a **compor Índice Carbono Eficiente (ICO2 B3)** em 2023.
- **Dividendos de R\$ 110 milhões** a serem aprovados em AGO.
- **Iguatemi eleita a 7ª melhor empresa para trabalhar pelo (GPTW)** na categoria varejo.
- **Pagamento da aquisição do JK Iguatemi no dia 28/02/2023.**

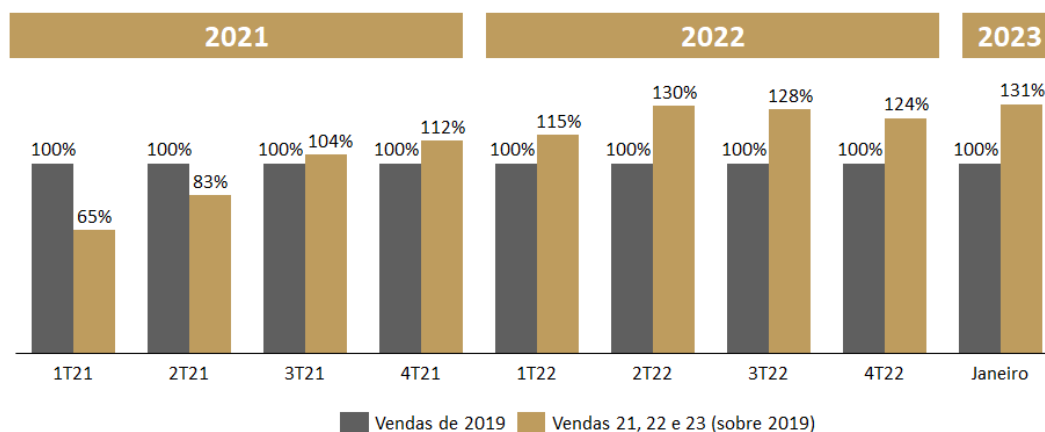
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Status das Operações e Vendas

No quarto trimestre de 2022 a Iguatemi atingiu mais uma vez recorde histórico em vendas totais e apresentou **um crescimento de 10,7% sobre o forte resultado do 4T21, somando R\$5,3 bilhões no 4T22 e crescendo 23,8% versus 4T19**, excluindo os ativos vendidos em 2019. Esse resultado demonstra o forte desempenho dos shoppings no Natal, apesar dos impactos negativos em vendas nos dias das eleições e nos dias de jogos do Brasil na Copa do Mundo.

No ano de 2022, também atingimos um recorde histórico alcançando R\$17 bilhões em vendas totais, com crescimento acima dos 30% sobre 2021 em 13 dos 16 empreendimentos, **resultando em um crescimento médio do portfólio de 33,5% nesse período e 24,4% versus 2019 (excluindo ativos vendidos em 2019)**.

O crescimento de vendas trimestrais da Iguatemi quando comparados com 2019, desde a saída da pandemia, é a maior do setor, e em jan/23 seguimos a frente com um crescimento de vendas de 24% sobre jan/22 e 31% sobre jan/19.

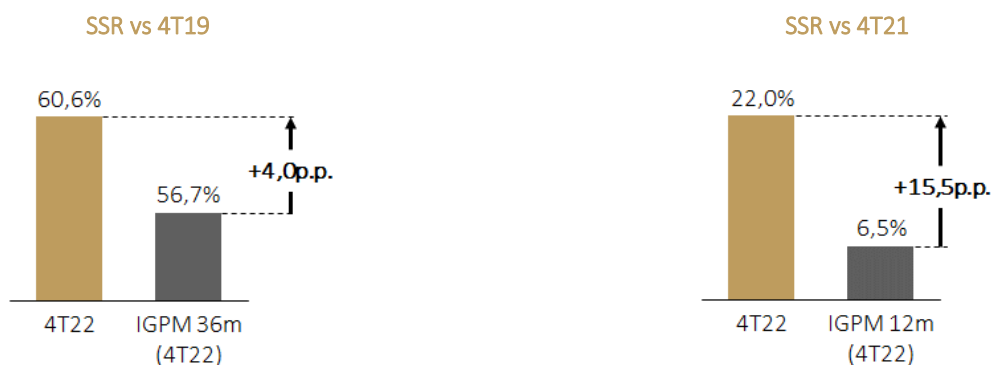


Na performance de vendas mesmas lojas (SSS), tivemos um ótimo crescimento no trimestre de 8,9% sobre o forte 4T21, e de 25,5% sobre o 4T19. Os **destaques quando comparados contra o 4T21 foram nos segmentos de Serviços, Entretenimento e Outros registrando um crescimento médio de 14,2% e Alimentação com 12,4%**. Já em **relação ao 4T19, os destaques foram os segmentos de Moda, Calçados, Artigos de Couro com um crescimento de 33,8% e Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias com 26,8%**.

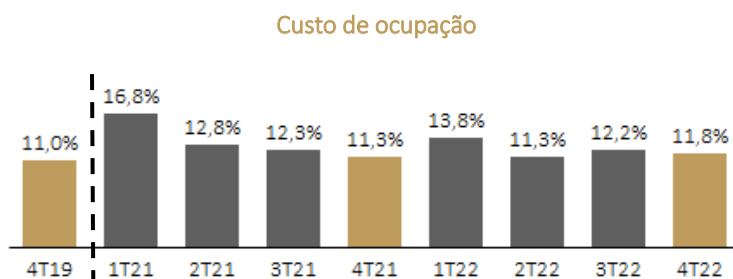
Aluguel, Custo de Ocupação e Inadimplência

A melhora expressiva das vendas e as economias relevantes no condomínio nos permitiram concluir o movimento de retirada de descontos remanescentes da pandemia e IGP-M ao longo de 2022, **no último trimestre de 2022 os níveis de desconto sobre o aluguel mínimo e overage são menores que os praticados em 2019**. No ano, o indicador de aluguéis mesma lojas (SSR) atingiu **44,1% de crescimento sobre 2021 e 56,4% sobre 2019 e evolução trimestral de 22,0% sobre o 4T21 e 60,6% sobre 4T19**. O

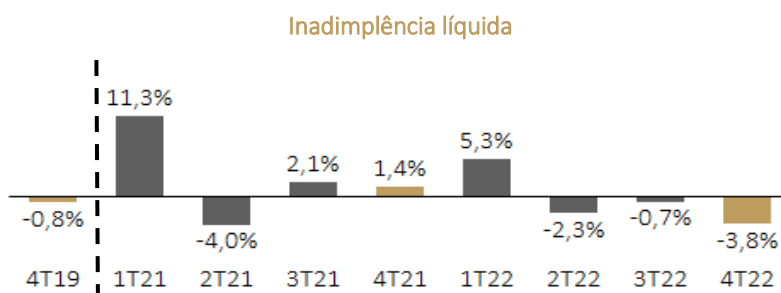
resultado desse indicador demonstra a qualidade do nosso portfólio e a capacidade da empresa em repassar integralmente o IGP-M desde 2019, apresentando, no trimestre, crescimento real sobre o IGP-M de 4,0 p.p. versus 4T19 e 15,5 p.p. versus 4T21.



A Iguatemi encerrou o ano com custo de ocupação médio de 11,8% no 4T22, 0,8 p.p. acima do mesmo período de 2019, evidenciando dois pontos importantes: 1) o lojista se mantém saudável mesmo após a retirada de desconto e o reajuste de aluguéis acima da inflação; e 2) a capacidade de reprecificação dos aluguéis nos ativos em maturação da empresa, como por exemplo no Iguatemi JK que completou 10 anos em 2022.



Os pontos acima foram reforçados pela inadimplência líquida negativa de 3,8% no trimestre, 3,1 p.p. abaixo do registrado no 3T22 e 5,2p.p. abaixo do resultado obtido no 4T21, e -0,2% no ano de 2022. Esse resultado demonstra a capacidade da empresa de recolher os aluguéis correntes e passados, assim como a capacidade do lojista em se manter em dia com o seu custo de ocupação devido aos altos níveis de vendas alcançados em nosso portfólio de Shoppings.



Comercialização

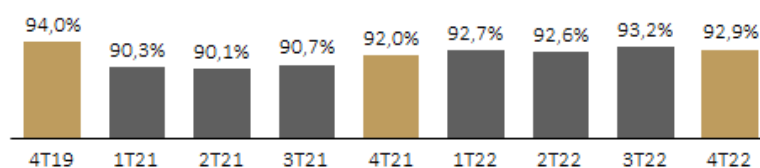
Do ponto de vista comercial tivemos assinaturas e movimentações importantes durante o ano de 2022 que **fortaleceram nosso mix trazendo cada vez mais diferenciação** para nossos empreendimentos, dentre elas algumas marcas internacionais que tem expandido sua presença fora de São Paulo Capital.



No meio do ano de 2022 tivemos um impacto negativo na nossa ocupação em decorrência da devolução de 4 mil m² do Extra no Iguatemi São Carlos, espaço que será satelitizado em 2023 com consequente melhora na rentabilidade do ativo, e devolução de aproximadamente 3 mil m² no Iguatemi Esplanada referente ao fim das operações da Etna. Ambos eventos resultaram na perda total de 1,1 p.p. de ocupação no ano.

Mesmo com os impactos negativos mencionados acima, aumentamos a taxa de ocupação média do nosso *portfólio* para 92,9%, 0,9 p.p acima do 4T21 e 2,8 p.p. acima do vale de ocupação no 2T21. É importante ressaltar que o **fechamento das áreas vagas tem sido feito respeitando a tabela comercial** de cada ativo, visando sempre *leasing spreads* positivos.

Taxa de ocupação



Para 2023, estamos com uma **agenda comercial robusta, contando com inaugurações importantes já no início do ano** em diversos shoppings como: Livraria Travessa no Iguatemi Alphaville, Nike no Iguatemi São Paulo e no Praia da Belas, Centauro no Iguatemi Alphaville e Zara no Pátio Higienópolis.

RESULTADO DO 4T22

Conforme já apresentado nos últimos trimestres, os resultados operacionais financeiros da Companhia em 2022 registraram crescimentos substanciais tanto sobre 2021 como 2019.

Com relação ao desempenho dos **Shoppings a 100%**, em 2022 tivemos um **aumento de 18,6% na Receita Bruta de Aluguel** (Aluguel Mínimo + *Overage* + Locação Temporária) *versus* 2021 e de 37,7% *versus* 2019, **atingindo R\$ 1,45 bilhão**, já no trimestre a **Receita Bruta de Aluguel atingiu R\$ 442,7 milhões** e apresentou crescimento de 11,2% *versus* o mesmo período de 2021 e de 35,8% se comparado ao 4T19, em ambas as comparações o crescimento é **resultado da melhora da ocupação e repasse integral do IGP-M nos aluguéis**. A **Receita de Estacionamento a 100% totalizou no ano R\$ 254,9 milhões**, crescimento de 57,0% *versus* 2021 (+ 6,3% *versus* 2019), e no trimestre R\$ 71,9 milhões, um crescimento de 3,5% *versus* o 4T21 e 5,4% *versus* o 4T19, resultado do crescimento das tarifas ao longo do ano em diversos Shoppings e do início da cobrança nos Shoppings Iguatemi Rio Preto e Iguatemi Ribeirão Preto.

Resultado shopping

Considerando apenas o resultado advindo dos shoppings, outlets e torres comerciais (excluindo o efeito da linearização), a **companhia atingiu em 2022 uma Receita Bruta de R\$ 1,1 bilhão**, que sobre 2021 mostra um crescimento de 23,4% e *versus* 2019 um crescimento de 33,1%. **No trimestre a Receita Bruta somou R\$ 305,1 milhões**, apresentando um crescimento do aluguel de 11% *versus* o 2021 e 33,8% *versus* o 2019. A gestão dos descontos concedidos no ano permitiu apresentarmos no ano um crescimento na Receita Líquida de 38,7% em relação em 2021 e 30,9%, comparado ao mesmo período de 2019, **atingindo R\$ 958,7 milhões em 2022**. **No trimestre a Receita Líquida encerrou em R\$ 268,2 milhões**, crescendo 18,2% *versus* o 4T21 (+32,7 vs. 4T19).

Os custos de aluguéis e serviços apresentaram um aumento de 9,2% versus 2021 (+20,5% vs.2019) e no **4T22 apresentaram aumento de 14,7% comparado ao 4T21** (+31,4% vs 4T19). Este resultado reflete o crescimento nos custos de pessoal, principalmente, devido ao reforço feito na área Comercial, com a criação de novas gerências, a primarização de corretores comerciais e a contratação de um grupo de trainees, e pelo crescimento dos custos de estacionamento, devido ao início da cobrança nos shoppings Iguatemi Rio Preto e Ribeirão Preto. **As despesas no ano caíram 2,8% comparado ao ano anterior** (+15,6% vs. 2019), **atingindo R\$ 114,4 milhões**. **No trimestre as despesas somaram R\$ 36,5 milhões**, com uma queda de 15,8% em relação ao 4T21 e um aumento de 36,8% *versus* o 4T19, ambas as variações na linha de despesa são explicadas pelo crescimento na linha de pessoal, que foram impactadas: 1) pelo dissídio anual; 2) pela criação das novas áreas voltadas ao atendimento às políticas de Risco, Compliance e ESG; 3) pelo complemento de provisão relacionado ao PLR e; 4) pela criação dos comitês estatutários da empresa atendendo a nova governança aprovada com a reestruturação ao final de 2021; que foram compensados com a redução do custo com serviços de terceiros.

Como resultado do explicado acima, **o EBITDA encerrou o ano atingindo R\$ 757,5 milhões**, um crescimento de 56,9% contra o 2021 (+35,8% vs. 2019), **com margem EBITDA de 79,0%**. **No trimestre, o EBITDA atingiu R\$ 217,5 milhões**, com crescimento de 36,5% *versus* o 4T21 e 45,1% *versus* 4T19.

Resultado Varejo (i-Retail e Iguatemi 365)

A operação do Varejo teve **Receita Bruta de R\$ 46,1 milhões no 4T22**, o que representa um crescimento de 2,8% no trimestre *versus* 4T21. **A Receita Líquida chegou a R\$ 35,9 milhões**, crescimento de 6,7% sobre o 4T21. Como resultado, **o EBITDA foi de R\$ 13,6 milhões negativos no 4T22**, o que representa um crescimento de 55,6% sobre o 4T21. A piora no montante do EBITDA, seria menor não fosse o impacto **de mais de R\$ 4 milhões no 4T22 devido** a provisão de estoques de final de coleção.

Endividamento

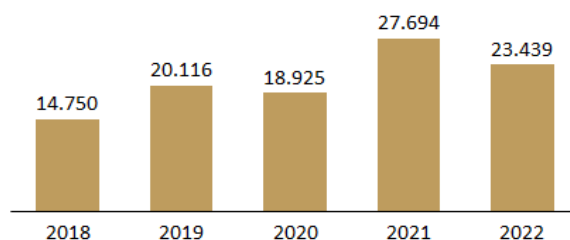
A dívida total da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 3,1 bilhões, 4,3% abaixo do 3T22. A Disponibilidade de Caixa encontra-se em R\$ 1,9 bilhões, queda de 7,9% em comparação ao 3T22. Com isso, a Dívida Líquida encontra-se em R\$ 1,2 bilhão, com um múltiplo Dívida Líquida/EBITDA de 1,79x, uma queda de 0,05 versus o 3T22.

No fechamento do ano, o desembolso da compra do Shopping JK ainda não havia sido realizado.

Venda de fração de terrenos nos shoppings Iguatemi Ribeirão Preto e Iguatemi Esplanada

Com o intuito de rentabilizar o potencial construtivo de cada empreendimento, desenvolver o entorno e garantir o aumento de fluxo qualificado nos nossos ativos, a Companhia tem realizado recorrentemente ao longo dos últimos anos, a venda de frações de terreno em um valor aproximado de R\$ 20 milhões ano.

Venda de fração de terrenos (R\$ mil)



Em 2022 não foi diferente, e no 4T22 realizamos a venda de uma fração de terreno do Iguatemi Ribeirão Preto e do Iguatemi Esplanada que somaram R\$ 23,4 milhões de resultado à empresa.

Ribeirão Preto



- Empreendimento corporativo
- 16,3 mil m² (área privativa)
- Conjuntos entre 160 m² a 640 m²

Sorocaba

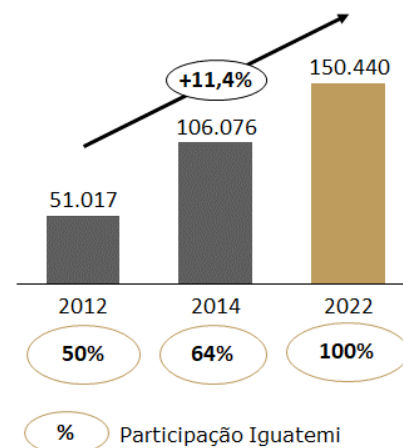


- Empreendimento residencial
- 12,3 mil m² (área privativa)
- Apartamentos de 123,76 m²

Conclusão aquisição JK Iguatemi

Em setembro de 2022 a Iguatemi executou mais um passo importante na sua **estratégia de aumento de participação nos ativos de seu *portfolio* com a aquisição de 36% do JK Iguatemi**, um dos shoppings mais rentáveis do país e com maior crescimento na carteira da empresa, consolidando 100% de participação no ativo.

A receita do JK, medido a partir do aluguel, aluguel percentual e locação temporária, **vem mostrando um crescimento expressivo** desde sua inauguração atingindo um CAGR de 11,4%. Contribuíram para esse desempenho diversos fatores, como **o adensamento comercial e residencial no entorno do shopping; a evolução do mix de lojas; e a reformulação de grandes áreas**, sendo estas divididas em partes menores, mais rentáveis, e muitas ocupadas por marcas internacionais de luxo.



O resultado do negócio para a empresa se mostra ainda mais relevante, se considerarmos que **o ativo apresenta grande potencial de crescimento**, como pode ser observado na evolução do cap rate de aquisição entre jun/22 e dez/22, no 3T22 a operação tinha um *cap rate trailing* de 8,0% e **hoje essa transação está avaliada em um *cap rate* 2023 de 9,8%**.

Adicionalmente, **a operação trouxe outros benefícios de grande valor para Iguatemi**, entre eles a possibilidade de levantar no mercado um **crédito imobiliário a 99,9% do CDI**, permitindo assim o pagamento de dívidas mais caras e, conseqüentemente, diminuindo o **custo médio da dívida e total de despesa financeira**; e a **ativação de R\$ 40MM em créditos fiscais** acumulados em nome da Iguatemi S.A., resultando assim em uma melhora significativa na eficiência tributária para os próximos anos.

Iguatemi Digital

No 4T22, o Iguatemi 365 manteve o crescimento acelerado, **registrando o maior volume de venda (GMV) da história, com crescimento de 99% versus 4T21**. Tivemos os **três melhores meses de venda da nossa história** com as ações de aniversário do site em outubro, na Black Friday em novembro e nas ações de Natal em dezembro.

A empresa seguiu com o foco direcionado em 3 frentes estratégicas:

- (i) **Selection:** no 4T22 a Companhia aumentou o número de SKUs disponíveis para venda em **36% versus o 4T21**. As categorias de moda/*fashion*, que representaram 85% do GMV do período, apresentaram um aumento de 50% versus o 4T21 nos SKUs disponíveis. Além disso, **demos continuidade a estratégia de otimização de *sellers***, buscando alinhar nossa visão do negócio com a eficiência das operações.
- (ii) **Expansão para regiões não atendidas por shoppings centers do grupo Iguatemi:** crescimento no GMV em cidades não atendidas por shoppings Iguatemi em 93%, que hoje representa 47% do GMV da plataforma.

(iii) **Melhoria na experiência de usuários/clientes: fechamos 2022 com NPS de 71 pontos, com crescimento de 11 p.p. versus 2021.** Reduzimos o *Lead Time* de 3,6 para 2,2 dias no Estado de São Paulo e de 5,7 para 3,8 dias para o resto do Brasil comparado a dezembro de 2021.

O crescimento de 99% no GMV vs 4T21, maior que o crescimento de 16% no tráfego vs 4T21, **reforça o ganho de eficiência na alocação de recursos em marketing (*Ad Cost*)**, e no ticket médio de venda (*AOV, Average Order Value*), que cresceu em 76%. **O *Ad Cost* atingiu o menor percentual histórico**, com uma redução de 17,8 p.p. versus o 4T21.

Para o ano de 2023, o foco será voltado principalmente ao ganho de eficiência:

- **O principal objetivo para o 1T23 é finalizar a mudança da plataforma que hospeda nosso *site***, a fim de oferecer uma melhor estabilidade em seu serviço e uma experiência aprimorada aos seus clientes, buscando ganhos de conversão.
- **A Iguatemi continuará otimizando as performances dos canais de venda**, reduzindo o *Ad Cost* e realizando o saneamento da nossa base de *sellers*, buscando ter os parceiros certos com os itens certos para atender nossos clientes.
- Já no início de 2023 foi feita uma **redução de aproximadamente 25% no quadro de colaboradores**, sendo grande parte por conta do fechamento da operação da nossa loja Pop-Up no Shopping Iguatemi São Paulo.

Iguatemi One

O programa de relacionamento, Iguatemi One, lançou uma campanha promocional colecionável inédita no setor de shopping centers. A **Iguatemi Collections**, proporcionou ao consumidor, durante os meses de setembro, outubro e novembro, a experiência de cadastrar suas compras e **trocar por copos e taças de cristal da marca alemã *Nachtmann* e por bolsas e malas de viagem da marca italiana *Mandarina Duck***.

O objetivo foi cada vez mais **proporcionar uma melhor experiência nos canais físicos e digitais**, além de ajudar a direcionar investimento e ações de marketing. A campanha nasce para reforçar essa estratégia de engajamento com o Iguatemi One, trazendo **novos usuários para o programa na plataforma e concentrando as compras dos clientes na nossa rede**. Ao participar da campanha, os clientes passam a comprar com mais frequência nos shoppings da rede e são recompensados com produtos exclusivos.

A **“gameificação” trazida pela campanha foi um enorme sucesso**, surpreendendo os clientes e gerando um engajamento durante um período extenso, mudando a lógica promocional e trazendo um resultado expressivo em diversas frentes:

- **Mais de 27 mil novos clientes ativos** entraram para base do programa de fidelidade Iguatemi One;
- **Aumento em mais de 16% no ticket médio** com o início do programa Iguatemi Collections;

- Aumento de 40% na base de clientes da categoria Black (mais de R\$ 1 milhão em compras no ano).

IGUATEMI COLLECTIONS
JUNTE PINS E TROQUE POR PRODUTOS EXCLUSIVOS.



Nachtman
Design alemão

A cada R\$ 100 em compras RECEBA 1 PIN para Copos e Taças Nachtmann Masterpiece

MANDARINA DUCK
Design italiano

A cada R\$ 1.000 em compras RECEBA 1 SUPER PIN para itens da linha de viagem Mandarin Duck

OU

ECODUCK Produzido com material reciclado.

Iguatemi Eventos

Durante o 4T22, trouxemos alguns eventos inéditos com intuito de deixar os nossos shoppings cada vez mais atrativos, visando sempre manter uma experiência UAU para os nossos clientes.

Campanha Outubro Rosa e Estacionou Doou



A Iguatemi realiza anualmente o "Estacionou, Doou", evento que direciona toda a receita líquida dos estacionamentos de nossos empreendimentos em um dia específico para doações que vão beneficiar ações sociais e entidades de combate ao câncer de mama.

Pátio Fashion Day



O Pátio Higienópolis realizou a 4ª edição do Pátio Fashion Day. A edição reuniu cerca de 160 convidadas na Casa Higienópolis para assistir um desfile especial sobre a moda dos anos 40.

Festival Gastronômico



O shopping Iguatemi Ribeirão Preto promoveu a 6ª edição do Festival gastronômico. Chefs e restaurantes, referências em alta gastronomia da região, trouxeram mais de 70 opções de prato, entre receitas nacionais e internacionais.

Spring Place



O Iguatemi Campinas promoveu a 4ª edição do Spring Place, em que realizou um conjunto de atividades para marcar a chegada da estação e da coleção Primavera-Verão.

SPFW



A semana de moda direciona os olhares do público nacional e internacional para as passarelas brasileiras e, na edição de 2022 do São Paulo Fashion Week (SPFW), **tivemos a oportunidade de sediar parte do evento e oito desfiles**, que aconteceram entre os dias 16 e 20 de novembro.

A marca **@iguatemi** foi responsável por toda a produção de conteúdo, utilizando o Estúdio Iguatemi Daily e unindo o online e offline, tendo o perfil da Iguatemi no Instagram (@iguatemi) como HUB oficial de streaming, responsável por transmitir os desfiles.

Como resultado do evento, **trouxemos mais de 2 mil pessoas de fluxo para o shopping Iguatemi São Paulo, geramos R\$ 1,6 milhões em mídia espontânea em diversos canais** e fomos publicados em 59 matérias. Além da receita de mídia gerada, a visibilidade em sediar o evento e o fluxo gerado nos possibilitou potencializar nossas vendas através da ativação de clientes com ações “see now,

buy now”, **descontos e promoções exclusivos oferecidos pelos lojistas durante o evento**, e ativações pós-desfile em restaurantes, no Lounge ONE e nas próprias lojas como parte da comemoração.



PARADA DE NATAL

O Natal, a principal data do varejo brasileiro, é um momento muito importante para reforçar o relacionamento com nossos clientes. Em 2022, marcando a forte retomada ao presencial e reunindo milhares de famílias, todos puderam celebrar a chegada dessa época tão especial em todas as unidades da rede de uma forma encantadora. O evento contou com o Itaú Personalité como patrocinador, e em todas as ativações de Natal que tivemos.

As Paradas de Natal criaram uma experiência especial para os mais de 40 mil clientes presentes e, adicionalmente, geraram **aumento relevante de fluxo** em nossos shoppings, e consequente **aumento de receita**, já que a conversão neste dia é sempre superior à média.



Iguatemi ESG

Comprometida com a agenda ESG, a Iguatemi tem como meta para o primeiro semestre de 2023 a publicação de seu primeiro **relatório de sustentabilidade** que incluirá a matriz de materialidade da empresa e que servirá como parâmetro para o direcionamento da nossa estratégia de sustentabilidade nos próximos anos.

Iguatemi Sustentável

A Iguatemi tem constantemente se empenhado para reduzir os impactos ambientais de suas operações, **desenvolvendo ações que promovam o uso racional dos recursos naturais na empresa e em toda a sua cadeia produtiva**. Ao longo do 4T22 melhoramos nossa performance em três frentes importantes de sustentabilidade:



- **Aderimos ao Índice Carbono Eficiente (ICO2 B3)**, criado em 2010, com o propósito de ser um instrumento indutor das discussões sobre mudança do clima no Brasil. A nossa adesão demonstra o comprometimento com a transparência no que se refere as emissões e antecipa a como estamos nos preparando para uma economia de baixo carbono.
- **Aumentamos de 21,4% para 43,0% o consumo de água que provém de reuso** ou através da captação de poços. No 4T22 o **volume de tratamento de esgoto anual foi similar ao esgoto gerado por 51 mil pessoas** durante 1 mês *versus* 47 mil pessoas no trimestre passado.
- **Aumentamos de 51% para 79% a quantidade de resíduos gerados nos shoppings que são destinados à compostagem**, recicláveis e CDR (Combustível Derivado de Resíduos).

Para uma listagem completa de nossas ações alinhadas ao pilar de sustentabilidade, checar a **página 36** do nosso relatório de resultado.

Iguatemi Social

Ao longo do 4T22, a Iguatemi apoiou e desenvolveu iniciativas que visaram a **geração de um impacto social positivo** para os diversos *stakeholders* da nossa organização. Dentre essas iniciativas, concluímos algumas ações importantes ligadas a diversidade que devem ser destacadas:

- **Lançamos nossa Cartilha de Diversidade**, composta das temáticas mais relevantes em diversidade apoiando o letramento e orientações para todos colaboradores(as), parceiros(as), lojistas e consumidores(as).
- **Recebemos o Selo de Igualdade Racial concedido pela Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania de São Paulo**, sendo conferido para as **empresas que contemplem 20% ou mais de pessoas negras em diferentes posições**.
- Realizamos a campanha internacional 16 Dias de Ativismo contra a Violência de Gênero, que teve como objetivo **conscientizar a população sobre a gravidade da questão da violência contra a mulher**.

No cuidado com a saúde, bem-estar e engajamento de nossos colaboradores atuamos nas frentes de Clima, Marca Empregadora e Saúde Iguatemi. Alguns exemplos:

- No dia 8 de fevereiro de 2023 a Companhia foi certificada como **a 7ª melhor empresa para trabalhar**, na pesquisa Great Place to Work (GPTW) na Categoria Varejo.
- Baseados nos resultados da pesquisa GPTW, realizamos o evento “Líderes que inspiram”, **uma premiação que homenageou as lideranças** que, no último ano, receberam o reconhecimento do seu time, por promoverem práticas de excelência e contribuírem ativamente para a Iguatemi se tornar um melhor lugar para se trabalhar.

GUIDANCE 2023

Após os anos de pandemia nos quais não divulgamos o Guidance anual, retomamos a prática buscando orientar a expectativa do mercado sobre os resultados da companhia.

O ano é desafiador em diversos aspectos macroeconômicos e políticos, tanto no escopo nacional como internacional. Mesmo assim, a **resiliência que a Companhia mostrou nos anos de recessão, 2015 e 2016, e ao longo da pandemia e da retomada** nos deixam otimistas sobre o posicionamento da Companhia para o presente ano e seguintes.

Guidance 2023 ⁽¹⁾

Crescimento da Receita Líquida – Shopping²	13 - 18%
Crescimento da Receita Líquida – Varejo	3 - 6%
Margem EBITDA – Shoppings²	78 - 81%
Margem EBITDA – Total³	69 - 72%
Investimento (R\$ milhões)⁴	140 - 180

- 1) Valores sem linearização
- 2) Inclui apenas operações de shoppings, Outlets e torres comerciais.
- 3) Considera resultados das operações de varejo.
- 4) Base competência. Inclui investimentos em manutenção, reinvestimento, projetos e capitalizações. Não inclui aquisições.

Neste ciclo, os imperativos estratégicos que nos farão atingir o crescimento do nosso *Guidance* são: **1) otimização de empreendimentos** do portfólio atual, garantindo **melhora nas margens operacionais**; **2) eficiência na alocação de capital** da companhia; **3) desenvolvimento do entorno e rentabilização do nosso *landbank***, via venda de fração de terreno; e **4) rentabilização da estratégia digital** da Companhia.

A robustez dos nossos resultados, mesmo durante a pandemia, demonstra que a Iguatemi está bem-posicionada no setor, com um portfólio maduro e de alta qualidade. Continuaremos a investir e fortalecer nossos Shoppings através da atualização do mix de lojas e melhora de seus entornos, via desenvolvimento urbano e lançamentos comerciais e residenciais que tragam fluxo qualificado, além de continuar, através das nossas pessoas, a criar experiências de consumo memoráveis e diferenciadas aos nossos clientes, que sempre foram e serão o *benchmark* em nosso setor.

Cristina Betts
CEO da Iguatemi S.A.



PRINCIPAIS INDICADORES

As informações financeiras a seguir são apresentadas com base nas demonstrações financeiras consolidadas e em milhares de Reais, conforme legislação societária brasileira e normas internacionais de contabilidade (IFRS), através dos CPCs emitidos e referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e foram elaboradas de forma a refletir a participação da Companhia em todos os Shoppings Centers e Torres de seu portfólio, inclusive consolidando a participação indireta de 6,58% no Shopping Iguatemi Porto Alegre e Torre anexa (Iguatemi Business) a partir de 1º de Janeiro de 2020.

Indicadores Financeiros - Gerencial	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T19	Var. %
Receita Bruta (R\$ mil)	351.152	319.752	9,8%	351.152	240.702	45,9%
Receita Líquida (R\$ mil)	292.314	315.942	-7,5%	292.314	211.844	38,0%
EBITDA (R\$ mil)	187.567	168.915	11,0%	187.567	192.423	-2,5%
Margem EBITDA	64,2%	53,5%	10,7 p.p.	64,2%	90,8%	-26,7 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$ mil)	93.395	45.027	107,4%	93.395	101.215	-7,7%
Margem Líquida	32,0%	14,3%	17,7 p.p.	32,0%	34,6%	-2,7 p.p.
FFO (R\$ mil)	133.326	84.862	57,1%	133.326	134.662	-1,0%
Margem FFO	45,6%	26,9%	18,7 p.p.	45,6%	46,1%	-0,5 p.p.
EBITDA ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	203.912	150.603	35,4%	203.912	145.285	40,4%
Margem EBITDA ajustado	69,8%	47,7%	22,1 p.p.	69,8%	49,7%	20,1 p.p.
Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾⁽²⁾	122.888	11.854	936,7%	122.888	70.104	75,3%
Margem Líquida Ajustada	42,0%	3,8%	38,3 p.p.	42,0%	24,0%	18,1 p.p.
FFO ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾⁽²⁾	162.819	51.689	215,0%	162.819	103.551	57,2%
Margem FFO Ajustada	55,7%	16,4%	39,3 p.p.	55,7%	35,4%	20,3 p.p.

Indicadores Financeiros - Gerencial	2022	2021	Var. %	2022	2019	Var. %
Receita Bruta (R\$ mil)	1.242.425	995.679	24,8%	1.242.425	861.430	44,2%
Receita Líquida (R\$ mil)	1.028.591	868.792	18,4%	1.028.591	757.741	35,7%
EBITDA (R\$ mil)	667.899	513.116	30,2%	667.899	612.111	9,1%
Margem EBITDA	64,9%	59,1%	5,8 p.p.	64,9%	80,8%	-15,9 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$ mil)	7.570	344.228	-97,8%	7.570	282.711	-97,3%
Margem Líquida	0,7%	39,6%	-38,9 p.p.	0,7%	96,7%	-96,0 p.p.
FFO (R\$ mil)	166.148	499.611	-66,7%	166.148	410.727	-59,5%
Margem FFO	16,2%	57,5%	-41,3 p.p.	16,2%	140,5%	-124,3 p.p.
EBITDA ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	714.109	449.248	59,0%	714.109	551.411	29,5%
Margem EBITDA ajustado	69,4%	51,7%	17,7 p.p.	69,4%	188,6%	-119,2 p.p.
Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾⁽²⁾	263.747	79.989	229,7%	263.747	242.649	8,7%
Margem Líquida Ajustada	25,6%	9,2%	16,4 p.p.	25,6%	83,0%	-57,4 p.p.
FFO ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾⁽²⁾	422.325	235.373	79,4%	422.325	370.666	13,9%
Margem FFO Ajustada	41,1%	27,1%	14,0 p.p.	41,1%	126,8%	-85,7 p.p.

(1) Para 2019 EBITDA, Lucro líquido e FFO ajustados excluindo reconhecimento da venda do Iguatemi Caxias (3T19) e Iguatemi Florianópolis (4T19).

(2) Para 2022 e 2021, excluindo o efeito da linearização, efeitos não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce, SWAP de ações e despesa não recorrente referente à acordo judicial da principal contingência da Companhia.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2022



IGUATEMI
S.A.

Indicadores Operacionais	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T19	Var. %
ABL Total (m ²)	723.480	709.304	2,0%	723.480	709.989	1,9%
ABL Própria (m ²)	488.849	469.358	4,2%	488.849	452.934	7,9%
ABL Própria Média (m ²)	480.796	469.358	2,4%	480.796	452.934	6,2%
ABL Total Shopping (m ²)	669.970	670.295	0,0%	669.970	671.118	-0,2%
ABL Própria Shopping (m ²)	448.200	436.248	2,7%	448.200	420.641	6,6%
Total Shoppings ⁽¹⁾	16	16	0,0%	16	17	-5,9%
Vendas Totais (R\$ mil)	5.259.167	4.751.747	10,7%	5.259.167	4.250.373	23,7%
Vendas mesmas lojas (SSS)	8,9%	27,5%	-18,6 p.p.	25,5%	5,7%	19,8 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	10,7%	30,6%	-19,9 p.p.	23,8%	7,4%	16,4 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR) ⁽²⁾	22,0%	29,0%	-7,0 p.p.	60,6%	5,2%	55,4 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR) ⁽³⁾	25,7%	24,3%	1,4 p.p.	45,2%	4,6%	40,6 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,8%	11,3%	0,5 p.p.	11,8%	11,0%	0,9 p.p.
Taxa de Ocupação	92,9%	92,0%	0,9 p.p.	92,9%	94,0%	-1,1 p.p.
Inadimplência líquida	-3,8%	1,4%	-5,2 p.p.	-3,8%	-0,8%	-3,0 p.p.
Venda/m ² ⁽⁴⁾	7.887	7.089	11,3%	7.887	6.333	24,5%
Aluguel/m ² ⁽⁵⁾	612	561	9,0%	612	459	33,3%

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

(2) Número da tabela na visão competência, em 4T22 versus 4T19 na visão caixa 60,6%.

(3) Número da tabela na visão competência, em 4T22 versus 4T19 na visão caixa 45,2%.

(4) Considera ABL total shopping.

(5) Considera ABL total.

Indicadores Operacionais	2022	2021	Var. %	2022	2019	Var. %
ABL Total (m ²)	723.480	709.304	2,0%	723.480	709.989	1,9%
ABL Própria (m ²)	488.849	469.358	4,2%	488.849	452.934	7,9%
ABL Própria Média (m ²)	480.796	469.358	2,4%	480.796	452.934	6,2%
ABL Total Shopping (m ²)	669.970	670.295	0,0%	669.970	671.118	-0,2%
ABL Própria Shopping (m ²)	448.200	436.248	2,7%	448.200	420.641	6,6%
Total Shoppings ⁽¹⁾	16	16	0,0%	16	17	-5,9%
Vendas Totais (R\$ mil)	16.968.641	12.706.647	33,5%	16.968.641	13.637.467	24,4%
Vendas mesmas lojas (SSS)	30,0%	34,7%	-4,6 p.p.	25,5%	4,8%	20,7 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	33,7%	46,1%	-12,4 p.p.	24,4%	6,1%	18,4 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	44,1%	51,7%	-7,6 p.p.	56,4%	7,3%	49,0 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	40,8%	44,8%	-4,0 p.p.	41,6%	5,7%	36,0 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	12,1%	12,6%	-0,5 p.p.	12,1%	11,7%	0,4 p.p.
Taxa de Ocupação	92,9%	90,8%	2,1 p.p.	92,9%	93,0%	-0,2 p.p.
Inadimplência líquida	-0,2%	2,4%	-2,6 p.p.	-0,2%	0,8%	-1,0 p.p.
Venda/m ² ⁽²⁾	25.448	18.957	34,2%	25.448	20.321	25,2%
Aluguel/m ² ⁽³⁾	2.001	1.721	16,3%	2.001	1.480	35,2%

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

(2) Considera ABL total shopping.

(3) Considera ABL total.

PORTFÓLIO IGUATEMI

Portfólio	Cidade	ABC Total (m ²) ⁽¹⁾	ABL Total (m ²)	Participação Iguatemi	ABL Iguatemi (m ²)
Iguatemi São Paulo	São Paulo	49.304	49.304	58,58%	28.882
JK Iguatemi	São Paulo	33.556	33.556	100,00%	33.556
Pátio Higienópolis	São Paulo	33.511	33.511	11,54%	3.867
Market Place	São Paulo	26.690	26.690	100,00%	26.690
Iguatemi Alphaville	Barueri	30.981	30.981	78,00%	24.165
Iguatemi Campinas	Campinas	77.530	73.361	70,00%	51.353
Galleria	Campinas	33.167	33.167	100,00%	33.167
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	Sorocaba	64.795	64.795	60,93%	39.481
Iguatemi Esplanada - área proprietária ⁽³⁾	Sorocaba	6.556	3.678	100,00%	3.678
Iguatemi São Carlos	São Carlos	22.066	22.066	50,00%	11.033
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	43.330	43.330	88,00%	38.131
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.649	43.649	88,00%	38.411
Subtotal Sudeste		465.136	458.089	72,57%	332.416
Iguatemi Porto Alegre ⁽⁴⁾	Porto Alegre	68.394	64.946	42,58%	27.654
Praia de Belas	Porto Alegre	47.833	44.884	57,55%	25.831
Subtotal Sul		116.227	109.830	48,70%	53.485
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	19.811	19.811	54,00%	10.698
Power Center Iguatemi Campinas ⁽⁵⁾	Campinas	27.534	27.534	77,00%	21.201
Subtotal Outlet e Power Center		67.393	67.393	59,53%	40.119
Subtotal Shoppings		683.414	669.970	66,90%	448.200
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		736.924	723.480	67,57%	488.849

(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.



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

Portfólio	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T19	Var. %
Iguatemi São Paulo	101.561	96.117	5,7%	101.561	69.090	47,0%
JK Iguatemi	45.834	43.090	6,4%	45.834	28.999	58,1%
Pátio Higienópolis	41.430	38.191	8,5%	41.430	32.922	25,8%
Market Place	9.747	8.972	8,6%	9.747	9.724	0,2%
Torres Market Place	5.076	5.273	-3,7%	5.076	6.288	-19,3%
Iguatemi Alphaville	13.018	12.677	2,7%	13.018	11.363	14,6%
Iguatemi Campinas	47.886	43.483	10,1%	47.886	37.096	29,1%
Galleria	10.737	9.707	10,6%	10.737	6.567	63,5%
Torre Sky Galleria	2.013	-	-	2.013	-	-
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	26.453	15.302	72,9%	26.453	21.977	20,4%
Iguatemi São Carlos	4.963	4.715	5,3%	4.963	4.100	21,1%
Iguatemi Ribeirão Preto	11.878	10.588	12,2%	11.878	8.530	39,3%
Iguatemi Rio Preto	14.678	13.311	10,3%	14.678	11.145	31,7%
Iguatemi Porto Alegre	56.213	49.610	13,3%	56.213	39.765	41,4%
Torre Iguatemi Porto Alegre	2.547	2.537	0,4%	2.547	2.036	25,1%
Praia de Belas	20.517	18.742	9,5%	20.517	16.916	21,3%
Iguatemi Brasília	18.490	17.013	8,7%	18.490	13.004	42,2%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	6.104	5.665	7,7%	6.104	4.089	49,3%
I Fashion Outlet Santa Catarina	2.458	2.235	10,0%	2.458	1.605	53,2%
Power Center Iguatemi Campinas	1.093	840	30,1%	1.093	794	37,7%
Total	442.696	398.068	11,2%	442.696	326.011	35,8%
Receita/m²	611,9	561,2	9,0%	611,9	459,2	33,3%

Portfólio	2022	2021	Var. %	2022	2019	Var. %
Iguatemi São Paulo	324.785	281.946	15,2%	324.785	218.075	48,9%
JK Iguatemi	150.440	119.772	25,6%	150.440	92.476	62,7%
Pátio Higienópolis	132.655	116.276	14,1%	132.655	107.771	23,1%
Market Place	33.322	28.387	17,4%	33.322	30.683	8,6%
Torres Market Place	21.888	22.043	-0,7%	21.888	19.996	9,5%
Iguatemi Alphaville	44.638	38.664	15,5%	44.638	34.808	28,2%
Iguatemi Campinas	154.245	128.395	20,1%	154.245	121.479	27,0%
Galleria	40.206	28.360	41,8%	40.206	22.289	80,4%
Torre Sky Galleria	2.013	-	-	2.013	-	-
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	90.021	78.271	15,0%	90.021	70.706	27,3%
Iguatemi São Carlos	17.164	14.552	17,9%	17.164	13.437	27,7%
Iguatemi Ribeirão Preto	39.796	31.005	28,4%	39.796	27.603	44,2%
Iguatemi Rio Preto	47.572	40.369	17,8%	47.572	35.315	34,7%
Iguatemi Porto Alegre	179.098	146.953	21,9%	179.098	129.031	38,8%
Torre Iguatemi Porto Alegre	10.288	9.772	5,3%	10.288	7.748	32,8%
Praia de Belas	67.252	58.610	14,7%	67.252	55.450	21,3%
Iguatemi Brasília	60.452	51.683	17,0%	60.452	42.993	40,6%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	19.368	15.987	21,2%	19.368	12.778	51,6%
I Fashion Outlet Santa Catarina	8.245	6.507	26,7%	8.245	5.156	59,9%
Power Center Iguatemi Campinas	4.189	3.043	37,6%	4.189	3.195	31,1%
Total	1.447.636	1.220.596	18,6%	1.447.636	1.050.990	37,7%
Receita/m²	2.041,9	1.720,8	18,7%	2.041,9	1.480,3	37,9%



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

Portfólio	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T19	Var. %
Iguatemi São Paulo	10.305	9.327	10,5%	10.305	8.783	17,3%
JK Iguatemi	6.935	5.728	21,1%	6.935	6.313	9,9%
Pátio Higienópolis	4.083	3.428	19,1%	4.083	4.933	-17,2%
Market Place	3.961	3.722	6,4%	3.961	5.332	-25,7%
Torres Market Place	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Alphaville	4.545	4.482	1,4%	4.545	4.632	-1,9%
Iguatemi Campinas	10.401	9.133	13,9%	10.401	9.826	5,9%
Galleria	2.585	2.332	10,9%	2.585	2.843	-9,1%
Torre Sky Galleria	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	8.306	7.328	13,3%	8.306	6.830	21,6%
Iguatemi São Carlos	1.061	7.328	-85,5%	1.061	1.060	0,1%
Iguatemi Ribeirão Preto	1.934	888	117,7%	1.934	-	-
Iguatemi Rio Preto	1.942	-	-	1.942	-	-
Iguatemi Porto Alegre	8.445	-	-	8.445	8.732	-3,3%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	8.791	-100,0%	-	-	-
Praia de Belas	3.823	3.604	6,1%	3.823	5.283	-27,6%
Iguatemi Brasília	3.311	3.118	6,2%	3.311	3.341	-0,9%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	-	-	-	-	-	-
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	-	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	339	345	-1,6%	339	366	-7,2%
Total	71.977	69.554	3,5%	71.977	68.272	5,4%

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

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

Portfólio	2022	2021	Var. %	2022	2019	Var. %
Iguatemi São Paulo	36.043	24.671	46,1%	36.043	30.943	16,5%
JK Iguatemi	24.487	14.420	69,8%	24.487	23.843	2,7%
Pátio Higienópolis	15.907	9.473	67,9%	15.907	16.504	-3,6%
Market Place	14.855	10.363	43,4%	14.855	20.476	-27,5%
Torres Market Place	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Alphaville	16.585	11.587	43,1%	16.585	16.446	0,8%
Iguatemi Campinas	34.827	21.749	60,1%	34.827	34.060	2,3%
Galleria	10.547	6.539	61,3%	10.547	10.248	2,9%
Torre Sky Galleria	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	28.268	18.770	50,6%	28.268	22.265	27,0%
Iguatemi São Carlos	3.370	2.210	52,5%	3.370	3.728	-9,6%
Iguatemi Ribeirão Preto	7.041	-	-	7.041	-	-
Iguatemi Rio Preto	6.854	-	-	6.854	-	-
Iguatemi Porto Alegre	29.667	23.641	25,5%	29.667	29.255	1,4%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	-	-	-	-	-
Praia de Belas	14.450	10.010	44,4%	14.450	19.539	-26,0%
Iguatemi Brasília	10.537	7.915	33,1%	10.537	11.230	-6,2%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	-	-	-	-	-	-
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	-	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	1.481	1.033	43,4%	1.481	1.225	20,9%
Total	254.919	162.379	57,0%	254.919	239.761	6,3%

VENDAS, ALUGUÉIS E ESTACIONAMENTO

Em 2022, as vendas totais atingiram um recorde de R\$17 bilhões, sendo que em 13 dos 16 empreendimentos houve crescimento acima de 30% sobre 2021. No último trimestre as vendas do portfólio somaram R\$5,3 bilhões, um crescimento de 10,7% sobre o 4T21 e 23,8% *versus* 4T19 (excluindo ativos vendidos em 2019), continuando a sequência de maior crescimento de vendas do setor.

Vendas mesmas lojas (SSS)	% ABL	4T22 x 4T21			4T22 x 4T19		
		Âncoras ⁽¹⁾	Demais lojas	TOTAL	Âncoras ⁽¹⁾	Demais lojas	TOTAL
Alimentação	13,7%	-1,2%	14,0%	12,4%	13,8%	22,5%	21,9%
Moda, Calçados, Artigos de Couro	32,7%	10,0%	5,7%	6,4%	29,6%	34,9%	33,8%
Artigos para o Lar, Livraria, Papelaria, Info.	11,7%	-11,2%	12,4%	8,4%	-6,5%	5,9%	4,0%
Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias	17,0%	8,5%	10,6%	10,4%	17,3%	27,6%	26,8%
Serviços, Entretenimento, Outros	24,9%	11,1%	21,4%	14,2%	20,5%	1,3%	13,7%
TOTAL	100,0%	7,3%	9,3%	8,9%	21,6%	26,4%	25,5%

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

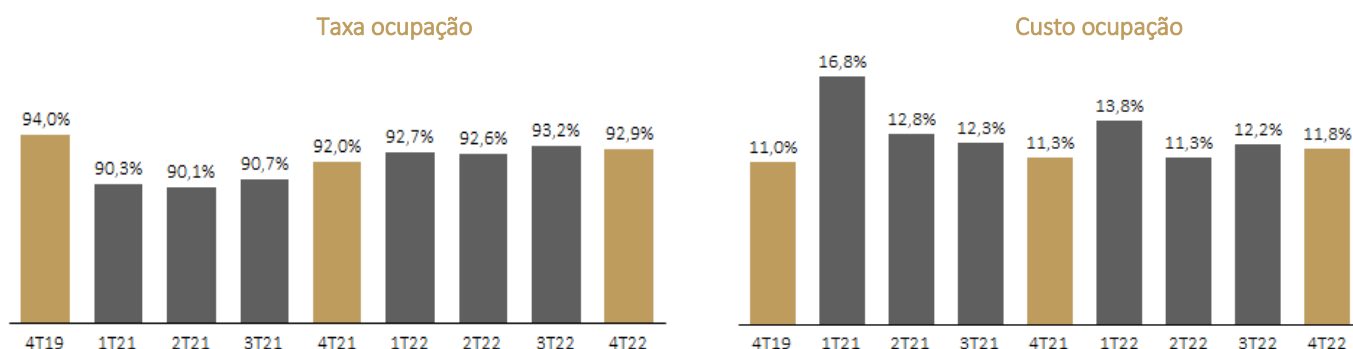
Na performance de vendas mesmas lojas (SSS), tivemos um crescimento no trimestre de 8,9% sobre o 4T21 e 25,5% *versus* 4T19. Já as vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 10,7% no trimestre *versus* 4T21 e 23,8% sobre 4T19. Os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 25,7% e os aluguéis mesmas lojas (SSR) aumentaram 22,0% quando comparados ao mesmo período de 2021.

A Receita de Aluguel dos Ativos a 100% atingiu R\$ 440,7 milhões no 4T22, 35,2% acima comparado ao 4T19, e a Receita de Estacionamento atingiu R\$ 71,9 milhões no trimestre, crescendo 5,4% *versus* 4T19.

TAXA E CUSTO DE OCUPAÇÃO

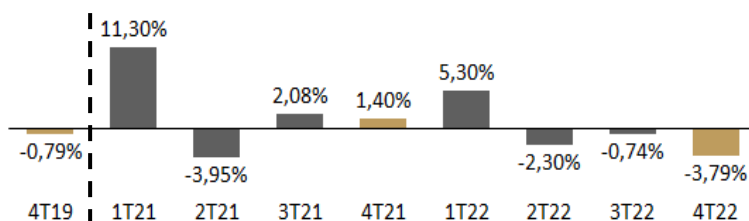
A Iguatemi encerrou o ano com custo de ocupação médio de 11,8% no 4T22, 0,8 p.p. acima do mesmo período de 2019, evidenciando dois pontos importantes: 1) a saúde do nosso lojista mesmo após a retirada de desconto e o reajuste de aluguéis acima da inflação; e 2) a capacidade de reprecificação dos aluguéis nos ativos em maturação da empresa, como por exemplo no Iguatemi JK que completou 10 anos em 2022.

Além disso, aumentamos a taxa de ocupação média do nosso *portfólio* para 92,9%, 0,9 p.p. acima do 4T21. É importante ressaltar que o fechamento das áreas vagas tem sido feito respeitando a tabela comercial de cada ativo, visando sempre *leasing spreads* positivos.



INADIMPLÊNCIA

Encerramos o trimestre com uma inadimplência líquida negativa de 3,8%, 3,1 p.p. abaixo do registrado no 3T22 e 5,2p.p. abaixo do resultado obtido no 4T21, e -0,2% no ano de 2022. Esse resultado demonstra a capacidade da empresa de recolher os aluguéis correntes e passados, assim como a capacidade do lojista de honrar os pagamentos devido aos altos níveis de vendas.



DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO CONSOLIDADO

DRE Consolidada - Gerencial (R\$ mil)	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T19	Var. %
Receita Bruta	351.152	319.752	9,8%	351.152	240.702	45,9%
Impostos e descontos	-46.183	-63.418	-27,2%	-46.183	-28.858	60,0%
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-12.655	59.608	-121,2%	-12.655	0	-
Receita Líquida	292.314	315.942	-7,5%	292.314	211.844	38,0%
Custos e Despesas	-121.879	-120.856	0,8%	-121.879	-70.880	72,0%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais ⁽¹⁾	19.226	-26.421	-172,8%	19.226	51.162	-62,4%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.094	250	-937,6%	-2.094	297	-805,1%
EBITDA	187.567	168.915	11,0%	187.567	192.423	-2,5%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>64,2%</i>	<i>53,5%</i>	<i>10,7 p.p.</i>	<i>64,2%</i>	<i>90,8%</i>	<i>-26,7 p.p.</i>
Depreciação e Amortização	-39.931	-39.835	0,2%	-39.931	-33.447	19,4%
EBIT	147.636	129.081	14,4%	147.636	158.975	-7,1%
<i>Margem EBIT</i>	<i>50,5%</i>	<i>40,9%</i>	<i>9,7 p.p.</i>	<i>50,5%</i>	<i>75,0%</i>	<i>-24,5 p.p.</i>
Receitas Financeiras	35.306	29.215	20,8%	35.306	7.860	349,2%
Despesas Financeiras	-119.011	-78.368	51,9%	-119.011	-31.420	278,8%
Valor justo de instrumento de capital	-11.154	32.803	-134,0%	-11.154	-	-
IR e CSSL	42.043	-66.474	-163,2%	42.043	-33.039	-227,3%
Participação dos minoritários	-1.425	-1.229	15,9%	-1.425	-1.161	22,7%
Lucro (Prejuízo) Líquido	93.395	45.027	107,4%	93.395	101.215	-7,7%
<i>Margem Líquida</i>	<i>32,0%</i>	<i>14,3%</i>	<i>17,7 p.p.</i>	<i>32,0%</i>	<i>47,8%</i>	<i>-15,8 p.p.</i>
FFO	133.326	84.862	57,1%	133.326	134.662	-1,0%
<i>Margem FFO</i>	<i>45,6%</i>	<i>26,9%</i>	<i>18,8 p.p.</i>	<i>45,6%</i>	<i>63,6%</i>	<i>-18,0 p.p.</i>
EBITDA ajustado ⁽²⁾	203.912	150.603	35,4%	203.912	145.285	40,4%
<i>Margem EBITDA ajustada</i>	<i>69,8%</i>	<i>47,7%</i>	<i>22,1 p.p.</i>	<i>69,8%</i>	<i>68,6%</i>	<i>1,2 p.p.</i>
Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil) ^{(2) (3)}	122.888	11.854	936,7%	122.888	70.104	75,3%
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	<i>42,0%</i>	<i>3,8%</i>	<i>38,3 p.p.</i>	<i>42,0%</i>	<i>33,1%</i>	<i>8,9 p.p.</i>
FFO ajustado (R\$ mil) ^{(2) (3)}	162.819	51.689	215,0%	162.819	103.551	57,2%
<i>Margem FFO Ajustada</i>	<i>55,7%</i>	<i>16,4%</i>	<i>39,3 p.p.</i>	<i>55,7%</i>	<i>48,9%</i>	<i>6,8 p.p.</i>

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO
4º TRIMESTRE DE 2022



IGUATEMI
S.A.

DRE Consolidada - Gerencial (R\$ mil)	2022	2021	Var. %	2022	2019	Var. %
Receita Bruta	1.242.425	995.679	24,8%	1.242.425	861.430	44,2%
Impostos e descontos	-173.207	-235.479	-26,4%	-173.207	-103.689	67,0%
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-40.627	108.593	-137,4%	-40.627	0	-
Receita Líquida	1.028.591	868.792	18,4%	1.028.591	757.741	35,7%
Custos e Despesas	-403.320	-358.758	12,4%	-403.320	-247.348	63,1%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais ⁽¹⁾	43.847	2.105	1982,6%	43.847	100.533	-56,4%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.219	976	-224,9%	-1.219	1.185	-202,9%
EBITDA	667.899	513.116	30,2%	667.899	612.111	9,1%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>64,9%</i>	<i>59,1%</i>	<i>5,9 p.p.</i>	<i>64,9%</i>	<i>80,8%</i>	<i>-15,8 p.p.</i>
Depreciação e Amortização	-158.578	-155.383	2,1%	-158.578	-128.016	23,9%
EBIT	509.321	357.733	42,4%	509.321	484.095	5,2%
<i>Margem EBIT</i>	<i>49,5%</i>	<i>41,2%</i>	<i>8,3 p.p.</i>	<i>49,5%</i>	<i>63,9%</i>	<i>-14,4 p.p.</i>
Receitas Financeiras	162.349	120.287	35,0%	162.349	34.766	367,0%
Despesas Financeiras	-478.034	-265.717	79,9%	-478.034	-145.831	227,8%
Valor justo de instrumento de capital	-323.091	326.012	-199,1%	-323.091	-	-
IR e CSLL	142.277	-192.111	-174,1%	142.277	-86.146	-265,2%
Participação dos minoritários	-5.252	-1.976	165,8%	-5.252	-4.172	25,9%
Lucro (Prejuízo) Líquido	7.570	344.228	-97,8%	7.570	282.711	-97,3%
<i>Margem Líquida</i>	<i>0,7%</i>	<i>39,6%</i>	<i>-38,9 p.p.</i>	<i>0,7%</i>	<i>37,3%</i>	<i>-36,6 p.p.</i>
FFO	166.148	499.611	-66,7%	166.148	410.727	-59,5%
<i>Margem FFO</i>	<i>16,2%</i>	<i>57,5%</i>	<i>-41,4 p.p.</i>	<i>16,2%</i>	<i>54,2%</i>	<i>-38,1 p.p.</i>
EBITDA ajustado ⁽²⁾	714.109	449.248	59,0%	714.109	551.411	29,5%
<i>Margem EBITDA ajustada</i>	<i>69,4%</i>	<i>51,7%</i>	<i>17,7 p.p.</i>	<i>69,4%</i>	<i>72,8%</i>	<i>-3,3 p.p.</i>
Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil) ^{(2) (3)}	263.747	79.989	229,7%	263.747	242.649	8,7%
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	<i>25,6%</i>	<i>9,2%</i>	<i>16,4 p.p.</i>	<i>25,6%</i>	<i>32,0%</i>	<i>-6,4 p.p.</i>
FFO ajustado (R\$ mil) ^{(2) (3)}	422.325	235.373	79,4%	422.325	370.666	13,9%
<i>Margem FFO Ajustada</i>	<i>41,1%</i>	<i>27,1%</i>	<i>14,0 p.p.</i>	<i>41,1%</i>	<i>48,9%</i>	<i>-7,9 p.p.</i>

(1) Linearização dos descontos líquida da amortização.

(2) Para 2019 EBITDA, Lucro líquido e FFO ajustados excluindo reconhecimento da venda do Iguatemi Caxias (3T19) e Iguatemi Florianópolis (4T19).

(3) Para 2022 e 2021, excluindo o efeito da linearização, efeitos não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce, SWAP de ações e despesa não recorrente referente à acordo judicial da principal contingência da Companhia.

LINEARIZAÇÃO DE DESCONTOS E DE REVENDAS DE PONTOS

DRE - Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização e Infracommerce	4T22 com linearização, Infracommerce e SWAP	4T22 sem linearização, Infracommerce e SWAP	4T21 com linearização, Infracommerce e SWAP	4T21 sem linearização, Infracommerce e SWAP	4T19 reconhecendo a venda do Iguatemi Florianópolis	4T19 excluindo a venda do Iguatemi Florianópolis
Receita Bruta	351.152	351.152	319.752	319.752	240.702	240.702
Impostos e descontos	-46.183	-47.069	-63.418	-59.245	-28.858	-28.858
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-12.655	0	59.608	0	0	0
Receita Líquida	292.314	304.083	315.942	260.507	211.844	211.844
Custos e Despesas	-121.879	-121.879	-120.856	-120.856	-70.880	-70.880
Outras Receitas (Desp.) Operacionais ⁽¹⁾	19.226	21.400	-26.421	10.702	51.162	4.024
Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.094	308	250	250	297	297
EBITDA	187.567	203.912	168.915	150.603	192.423	145.285
Margem EBITDA	64,2%	67,1%	53,5%	57,8%	90,8%	68,6%
Depreciação e Amortização	-39.931	-39.931	-39.835	-39.835	-33.447	-33.447
EBIT	147.636	163.981	129.081	110.768	158.975	111.837
Margem EBIT	50,5%	53,9%	40,9%	42,5%	75,0%	52,8%
Receitas Financeiras	35.306	50.264	29.215	33.068	7.860	7.860
Despesas Financeiras	-119.011	-119.011	-78.368	-78.368	-31.420	-31.420
Valor justo de instrumento de capital	-11.154		32.803			
IR e CSLL	42.043	29.079	-66.474	-52.385	-33.039	-17.012
Participação dos minoritários	-1.425	-1.425	-1.229	-1.229	-1.161	-1.161
Lucro Líquido	93.395	122.888	45.027	11.854	101.215	70.104
Margem Líquida	32,0%	40,4%	14,3%	4,6%	47,8%	33,1%
FFO	133.326	162.819	84.862	51.689	134.662	103.551
Margem FFO	45,6%	53,5%	26,9%	19,8%	63,6%	48,9%

(1) Linearização dos descontos líquida da amortização.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO SHOPPINGS⁽¹⁾

DRE Shoppings – Gerencial (R\$ mil)	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T19	Var. %
Receita Bruta	305.060	274.903	11,0%	305.060	227.921	33,8%
Impostos e descontos	-36.864	-48.037	-23,3%	-36.864	-25.771	43,0%
Receita Líquida	268.196	226.866	18,2%	268.196	202.150	32,7%
Custos e Despesas	-76.930	-78.602	-2,1%	-76.930	-57.455	33,9%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	25.904	10.809	139,7%	25.904	4.918	426,7%
Resultado de Equivalência Patrimonial	308	250	23,2%	308	297	3,7%
EBITDA	217.478	159.323	36,5%	217.478	149.910	45,1%
Margem EBITDA	81,1%	70,2%	10,9 p.p.	81,1%	74,2%	6,9 p.p.

DRE Shoppings – Gerencial (R\$ mil)	2022	2021	Var. %	2022	2019	Var. %
Receita Bruta	1.102.416	893.348	23,4%	1.102.416	828.122	33,1%
Impostos e descontos	-143.744	-202.352	-29,0%	-143.744	-95.696	50,2%
Receita Líquida	958.672	690.996	38,7%	958.672	732.426	30,9%
Custos e Despesas	-256.319	-247.693	3,5%	-256.319	-216.740	18,3%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	53.973	38.656	39,6%	53.973	40.845	32,1%
Resultado de Equivalência Patrimonial	1.183	976	21,2%	1.183	1.185	-0,2%
EBITDA	757.509	482.936	56,9%	757.509	557.716	35,8%
Margem EBITDA	79,0%	69,9%	9,1 p.p.	79,0%	76,1%	2,9 p.p.

(1) Inclui Shoppings, Torres e Outlets na participação Iguatemi e exclui efeitos da linearização.

RECEITA BRUTA SHOPPINGS

A receita bruta de shoppings foi de R\$ 1,1 bilhão em 2022, 33,1% acima de 2019. Já no trimestre, a receita bruta atingiu de R\$305,1 milhões, aumento de 33,8% em relação ao mesmo período de 2019.

Receita Bruta - Shoppings (R\$ mil)	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T19	Var. %
Aluguel	235.988	212.785	10,9%	235.988	163.525	44,3%
Taxa de Administração	17.507	15.226	15,0%	17.507	14.550	20,3%
Estacionamento	48.398	40.852	18,5%	48.398	43.518	11,2%
Outros Shopping	3.167	6.040	-47,6%	3.167	6.328	-50,0%
Total	305.060	274.903	11,0%	305.060	227.921	33,8%

Receita Bruta - Shoppings (R\$ mil)	2022	2021	Var. %	2022	2019	Var. %
Aluguel	858.244	717.664	19,6%	858.244	598.503	43,4%
Taxa de Administração	60.858	48.394	25,8%	60.858	52.721	15,4%
Estacionamento	170.372	106.249	60,4%	170.372	156.222	9,1%
Outros Shopping	12.942	21.041	-38,5%	12.942	20.676	-37,4%
Total	1.102.416	893.348	23,4%	1.102.416	828.122	33,1%

A receita de aluguel, composta por aluguel mínimo, aluguel percentual (*overage*) e locações temporárias, teve crescimento de 44,3% em relação ao 4T19, representando 77,4% da receita bruta de shoppings.

Receita de Aluguel - Shoppings (R\$ mil)	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T19	Var. %
Aluguel Mínimo	195.193	170.711	14,3%	195.193	131.749	48,2%
Aluguel Percentual	16.809	22.510	-25,3%	16.809	13.251	26,9%
Locações Temporárias	23.986	19.564	22,6%	23.986	18.525	29,5%
Total	235.988	212.785	10,9%	235.988	163.525	44,3%

Receita de Aluguel - Shoppings (R\$ mil)	2022	2021	Var. %	2022	2019	Var. %
Aluguel Mínimo	729.800	614.008	18,9%	729.800	502.614	45,2%
Aluguel Percentual	54.343	55.702	-2,4%	54.343	39.379	38,0%
Locações Temporárias	74.101	47.954	54,5%	74.101	56.510	31,1%
Total	858.244	717.664	19,6%	858.244	598.503	43,4%

Este crescimento da Receita de Aluguel em relação ao 4T19 é explicado principalmente por:

- Aluguel mínimo: aumento de 48,2%, com o efeito positivo dos reajustes automáticos dos contratos de aluguel pela inflação.
- Aluguel percentual (*overage*): aumento de 26,9% em função do aumento das vendas nos segmentos de Serviços, Entretenimento, Outros e Alimentação e Moda Internacional.
- Locações Temporárias: aumento de 29,5%, devido ao aumento da procura pelas propriedades de mídia e operações temporárias durante o período de Natal.

A Taxa de Administração apresentou um crescimento de 20,3% em relação ao 4T19, em linha com o crescimento dos resultados operacionais dos empreendimentos.

A Receita de Estacionamento alcançou R\$ 48,4 milhões, 11,2% acima do 4T19, devido, principalmente, ao aumento de tarifas, além do início da cobrança dos estacionamentos dos shoppings Iguatemi Rio Preto e Iguatemi Ribeirão Preto no início de 2022.

CUSTOS E DESPESAS SHOPPINGS

Custos e Despesas - Shoppings (R\$ mil)	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T19	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	40.369	35.188	14,7%	40.369	30.731	31,4%
Pessoal	10.275	5.967	72,2%	10.275	6.918	48,5%
Serviços de terceiros	2.803	4.251	-34,1%	2.803	4.548	-38,4%
Fundo de promoção	947	741	27,8%	947	623	52,0%
Estacionamento	11.847	9.795	20,9%	11.847	8.803	34,6%
Outros	14.497	14.434	0,4%	14.497	9.839	47,3%
Despesas	36.561	43.414	-15,8%	36.561	26.723	36,8%
Pessoal	21.299	15.085	41,2%	21.299	15.183	40,3%
Remuneração baseado em ações	3.391	5.748	-41,0%	3.391	1.620	109,3%
Serviços de terceiros	8.246	17.374	-52,5%	8.246	4.844	70,2%
Outros	3.625	5.207	-30,4%	3.625	5.077	-28,6%
Subtotal	76.930	78.602	-2,1%	76.930	57.454	33,9%
Depreciação e Amortização	39.931	39.835	0,2%	39.931	33.447	19,4%
Total	116.861	118.437	-1,3%	116.861	90.902	28,6%

Custos e Despesas - Shoppings (R\$ mil)	2022	2021	Var. %	2022	2019	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	141.900	129.988	9,2%	141.900	117.785	20,5%
Pessoal	32.782	23.303	40,7%	32.782	26.933	21,7%
Serviços de terceiros	9.530	10.444	-8,8%	9.530	11.255	-15,3%
Fundo de promoção	2.956	2.194	34,7%	2.956	2.084	41,8%
Estacionamento	44.495	31.950	39,3%	44.495	33.640	32,3%
Outros	52.137	62.097	-16,0%	52.137	43.873	18,8%
Despesas	114.419	117.705	-2,8%	114.419	98.954	15,6%
Pessoal	63.854	52.359	22,0%	63.854	58.811	8,6%
Remuneração baseado em ações	13.563	12.156	11,6%	13.563	6.480	109,3%
Serviços de terceiros	23.279	36.233	-35,8%	23.279	14.196	64,0%
Outros	13.723	16.958	-19,1%	13.723	19.467	-29,5%
Subtotal	256.319	247.693	3,5%	256.319	216.739	18,3%
Depreciação e Amortização	158.578	155.383	2,1%	158.578	128.016	23,9%
Total	414.897	403.076	2,9%	414.897	344.755	20,3%

Em 2022, os custos de aluguéis e serviços totalizou R\$ 141,9 milhões, aumento de 9,2% versus 2021 (+20,5% vs 2019), já as despesas somaram R\$ 114,4 milhões, queda de 2,8% versus 2021 (+15,6% vs 2019).

No 4T22, o tivemos um aumento de 14,7% (+31,4% vs 4T19) nos Custos de Aluguéis e Serviços. Este resultado reflete o crescimento nos custos de pessoal, principalmente, devido ao reforço feito na área Comercial, com a criação de novas gerências, a primarização de corretores comerciais e a contratação de um grupo de trainees, e pelo crescimento dos custos de estacionamento, devido ao início da cobrança nos shoppings Iguatemi Rio Preto e Ribeirão Preto.

As despesas no ano caíram 2,8% comparado ao ano anterior (+15,6% vs. 2019), atingindo R\$ 114,4 milhões. No trimestre as despesas somaram R\$ 36,5 milhões, com uma queda de 15,8% versus 4T21 (+36,8% vs o 4T19) ambas as variações na linha de despesa são explicadas pelo crescimento na linha de pessoal, que foram impactadas: 1) pelo dissídio anual; 2) pela criação das novas áreas voltadas ao atendimento às políticas de Risco, Compliance e ESG; 3) pelo complemento de provisão relacionado ao PLR e; 4) pela criação dos comitês estatutários da empresa atendendo a nova governança aprovada com a reestruturação ao final de 2021; que foram compensados com a redução do custo com serviços de terceiros.

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS SHOPPINGS

As Outras Receitas e Despesas Operacionais somam R\$ 53,9 milhões no ano, +39,6% versus 2021 (+32,1% vs 2019). No trimestre, somam R\$ 25,9 milhões, e referem-se a venda de uma fração ideal do terreno do Iguatemi Ribeirão Preto e do Iguatemi Esplanada para a construção de empreendimentos e revenda de ponto.

Outras Rec. (Desp.) Op. - Shopping (R\$ mil)	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T19	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	23.439	6.995	235,1%	23.439	0	0,0%
Revenda de ponto	7.395	5.330	38,7%	7.395	6.636	11,4%
Outros	-4.930	-1.516	225,2%	-4.930	-1.718	187,0%
Outras Receitas (Desp.) Op.	25.904	10.809	139,7%	25.904	4.918	426,7%

Outras Rec. (Desp.) Op. - Shopping (R\$ mil)	2022	2021	Var. %	2022	2019	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	23.439	26.860	-12,7%	23.439	20.116	16,5%
Revenda de ponto	23.759	26.442	-10,1%	23.759	25.240	-5,9%
Outros	6.775	-14.646	-146,3%	6.775	-4.511	-250,2%
Outras Receitas (Desp.) Op.	53.973	38.656	39,6%	53.973	40.845	32,1%

RESULTADO VAREJO (I-Retail e Iguatemi 365)

DRE Varejo (I-Retail e Iguatemi 365)	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T19	Var. %
Receita Bruta	46.092	44.849	2,8%	46.092	12.781	260,6%
Impostos e descontos	-10.205	-11.208	-8,9%	-10.205	-3.087	230,6%
Receita Líquida	35.887	33.641	6,7%	35.887	9.694	270,2%
Custos e Despesas	-44.949	-42.254	6,4%	-44.949	-13.425	234,8%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	-4.504	-107	4104,8%	-4.504	-894	403,6%
EBITDA	-13.566	-8.720	55,6%	-13.566	-4.626	193,3%
Margem EBITDA	-37,8%	-25,9%	-11,9 p.p.	-37,8%	-47,7%	9,9 p.p.



DRE Varejo (I-Retail e Iguatemi 365)	2022	2021	Var. %	2022	2019	Var. %
Receita Bruta	140.009	102.330	36,8%	140.009	33.308	320,3%
Impostos e descontos	-32.307	-25.526	26,6%	-32.307	-7.993	304,2%
Receita Líquida	107.702	76.804	40,2%	107.702	25.315	325,5%
Custos e Despesas	-147.001	-111.065	32,4%	-147.001	-30.608	380,3%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	-4.101	572	-816,4%	-4.101	-1.012	305,2%
EBITDA	-43.400	-33.688	28,8%	-43.400	-6.306	588,3%
Margem EBITDA	-40,3%	-43,9%	3,6 p.p.	-40,3%	-24,9%	-15,4 p.p.

No 4T22, somaram uma receita bruta de R\$ 46,1 milhões no trimestre, um crescimento de 2,8% versus 4T21 e de 260,6% sobre 4T19. A receita líquida chegou a R\$ 35,9 milhões, representando um aumento de 6,7% sobre o 4T21 e de 270,2% sobre o mesmo período de 2019. Este crescimento nas receitas está relacionado ao maior número de lojas da i-Retail (ex: Missoni e Birkenstock), a melhoria substancial das vendas das marcas operadas por essa operação e da melhoria operacional do Iguatemi 365, que contou com crescimento de 99% no GVM versus 4T21, aumento de 50% nos SKUs da moda fashion, que representa 85% do GVM da plataforma, e 16% de crescimento de tráfego.

Os custos e despesas apresentaram crescimento de 6,4% sobre o 4T21 e 234,8% sobre 4T19., mas ressaltamos que as duas operações conseguiram crescer mais na receita líquida que em seus custos e seria melhor, pois no 4T22 tivemos o reconhecimento da provisão do estoque de final de coleção das lojas da i-Retail, impactando o EBITDA em mais de R\$ 4 milhões de reais.

RESULTADO FINANCEIRO

O Resultado Financeiro Líquido da Iguatemi em 2022 foi de R\$315,7 milhões negativos (+117,1% vs 2021 e +184,2% vs 2019). Já no trimestre foi de R\$83,7 milhões negativos, 255,3% acima do valor apresentado no 4T19, devido ao aumento do CDI no período.

As Receitas Financeiras, encerraram o trimestre em R\$28,5 milhões, sendo composto por R\$ 53,8 milhões de rendimentos, que foram impactadas pelo resultado negativo de R\$ 15 milhões da operação de SWAP e de R\$10,4 milhões em outros.

Nas Despesas Financeiras, resultado do 4T22 foi de R\$122,2 milhões negativos com um crescimento de 55,7% vs. o 4T21 (+262,6% vs. 4T19), devido ao aumento do CDI do período.

Resultado Financeiro Líquido - Gerencial (R\$ mil)	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T19	Var. %
Receitas Financeiras	28.468	22.905	24,3%	28.468	7.378	285,8%
Rendimento aplicações	53.800	33.405	61,1%	53.800	10.484	413,2%
Resultado operação SWAP	-14.958	-3.853	288,2%	-14.958	-	-
Outros	-10.374	-6.648	56,1%	-10.374	-3.106	234,0%
Despesas Financeiras	-112.173	-72.057	55,7%	-112.173	-30.938	262,6%
Despesas com juros	-112.173	-72.057	55,7%	-112.173	-30.938	262,6%
Receitas e Despesas Financeiras Líquidas	-83.705	-49.153	70,3%	-83.705	-23.560	255,3%



Resultado Financeiro Líquido - Gerencial (R\$ mil)	2022	2021	Var. %	2022	2019	Var. %
Receitas Financeiras	139.758	60.571	130,7%	139.758	32.685	327,6%
Rendimento aplicações	168.148	131.872	27,5%	168.148	42.868	292,2%
Resultado operação SWAP	-8.673	-2.520	244,2%	-8.673	0	
Outros	-19.717	-68.781	-71,3%	-19.717	-10.183	93,6%
Despesas Financeiras	-455.443	-206.001	121,1%	-455.443	-143.750	216,8%
Despesas com juros	-435.244	-198.387	119,4%	-435.244	-143.750	202,8%
Despesa com acordo judicial	-20.199	-7.614	165,3%	-20.199	-	-
Receitas e Despesas financeiras líquidas	-315.685	-145.430	117,1%	-315.685	-111.065	184,2%

RESULTADO DE INSTRUMENTO DE CAPITAL

Em 30/09, a participação da Infracommerce detida através do veículo Navigator passou a ser classificada como Investimento permanente e, em função disso, não impactando esta linha de forma relevante. Os R\$11,2 milhões de resultado negativos ainda são referentes à posição em um veículo não classificado como equivalência.

Resultado dos Instrumentos de Capital - Gerencial (R\$ mil)	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T19	Var. %
Valor justo de instrumento de capital	-11.154	32.803	-134,0%	-11.154	-	-
Resultado de Instrumentos de Capital	-11.154	32.803	-134,0%	-11.154	0	0,0%

Resultado dos Instrumentos de Capital - Gerencial (R\$ mil)	2022	2021	Var. %	2022	2019	Var. %
Valor justo de instrumento de capital	-323.091	326.012	-199,1%	-323.091	-	-
Resultado de Instrumentos de Capital	-323.091	326.012	-199,1%	-323.091	0	0,0%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

Com a melhora dos resultados de nossos empreendimentos ocorrida em 2022, juntamente com a compra da participação de 36% do shopping JK, a Companhia reviu sua expectativa de realização de lucros tributáveis futuros e reavaliou sua estrutura societária de modo a buscar maior eficiência tributária. A ativação destes prejuízos fiscais trouxe um efeito positivo nas alíquotas efetivas do 4T22 em 30,5% e 2,9% para o exercício de 2022 (excluindo-se os efeitos da linearização e do investimento em Infracommerce).

LUCRO LÍQUIDO E FFO

Para o ano, excluindo os efeitos da linearização, o resultado da operação de recompra de ações via SWAP, despesa não recorrente referente à acordo judicial da principal contingência da Companhia e da variação do preço da ação da Infracommerce, o lucro Líquido ajustado foi de R\$ 263,7 milhões, 8,7% acima de 2019 e o FFO atingiu R\$ 422,3 milhões, 13,9% acima de 2019.

No 4T22, o lucro Líquido ajustado foi de R\$ 122,9 milhões, um crescimento de 75,3% sobre o 4T19. O FFO atingiu R\$ 162,8 milhões no 4T22, com um crescimento de 57,2% versus o 4T19.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO
4º TRIMESTRE DE 2022



IGUATEMI
S.A.

Lucro Líquido e FFO	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T19	Var. %
Lucro (Prejuízo) Líquido	93.395	45.027	107,4%	93.395	101.215	-7,7%
<i>Margem Líquida</i>	<i>32,0%</i>	<i>14,3%</i>	<i>17,7 p.p.</i>	<i>32,0%</i>	<i>47,8%</i>	<i>-15,8 p.p.</i>
FFO	133.326	84.862	57,1%	133.326	134.662	-1,0%
<i>Margem FFO</i>	<i>45,6%</i>	<i>26,9%</i>	<i>18,8 p.p.</i>	<i>45,6%</i>	<i>63,6%</i>	<i>-18,0 p.p.</i>
Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil) ^{(1) (2)}	122.888	11.854	936,7%	122.888	70.104	75,3%
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	<i>42,0%</i>	<i>3,8%</i>	<i>38,3 p.p.</i>	<i>42,0%</i>	<i>33,1%</i>	<i>8,9 p.p.</i>
FFO ajustado (R\$ mil) ^{(1) (2)}	162.819	51.689	215,0%	162.819	103.551	57,2%
<i>Margem FFO Ajustada</i>	<i>55,7%</i>	<i>16,4%</i>	<i>39,3 p.p.</i>	<i>55,7%</i>	<i>48,9%</i>	<i>6,8 p.p.</i>

Lucro Líquido e FFO	2022	2021	Var. %	2022	2019	Var. %
Lucro (Prejuízo) Líquido	7.570	344.228	-97,8%	7.570	282.711	-97,3%
<i>Margem Líquida</i>	<i>0,7%</i>	<i>39,6%</i>	<i>-38,9 p.p.</i>	<i>0,7%</i>	<i>37,3%</i>	<i>-36,6 p.p.</i>
FFO	166.148	499.611	-66,7%	166.148	410.727	-59,5%
<i>Margem FFO</i>	<i>16,2%</i>	<i>57,5%</i>	<i>-41,4 p.p.</i>	<i>16,2%</i>	<i>54,2%</i>	<i>-38,1 p.p.</i>
Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil) ^{(1) (2)}	263.747	79.989	229,7%	263.747	242.649	8,7%
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	<i>25,6%</i>	<i>9,2%</i>	<i>16,4 p.p.</i>	<i>25,6%</i>	<i>32,0%</i>	<i>-6,4 p.p.</i>
FFO ajustado (R\$ mil) ^{(1) (2)}	422.325	235.373	79,4%	422.325	370.666	13,9%
<i>Margem FFO Ajustada</i>	<i>41,1%</i>	<i>27,1%</i>	<i>14,0 p.p.</i>	<i>41,1%</i>	<i>48,9%</i>	<i>-7,9 p.p.</i>

(1) Para 2019 EBITDA, Lucro líquido e FFO ajustados excluindo reconhecimento da venda do Iguatemi Caxias (3T19) e Iguatemi Florianópolis (4T19).

(2) Para 2022 e 2021, excluindo o efeito da linearização, efeitos não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce, SWAP de ações e despesa não recorrente referente à acordo judicial da principal contingência da Companhia.

EBITDA CONSOLIDADO

Para 2022, o EBITDA foi de R\$667,9, 21,1% acima do EBITDA de 2019, com margem EBITDA de 64,9%. O EBITDA do trimestre atingiu R\$ 187,6 milhões, 29,1% acima do EBITDA do 4T19, com Margem EBITDA de 64,2%. A queda na margem EBITDA é, em parte, atribuída ao crescimento das operações de i-Retail e Iguatemi 365 que tem margens menores.

Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) Consolidado - Gerencial (R\$ mil)	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T19	Var. %
Lucro (Prejuízo) Líquido	93.395	45.027	107,4%	93.395	101.215	-7,7%
(+) IR / CS	-42.043	66.474	-163,2%	-42.043	33.039	-227,3%
(+) Participação dos minoritários	1.425	1.229	15,9%	1.425	1.161	22,7%
(+) Valor justo de instrumento de capital	11.154	-32.803	-134,0%	11.154	0	0,0%
(+) Despesas Financeiras	119.011	78.368	51,9%	119.011	31.420	278,8%
(-) Receitas Financeiras	-35.306	-29.215	20,8%	-35.306	-7.860	349,2%
EBIT (LAJIR)	147.636	129.081	14,4%	147.636	158.975	-7,1%
(+) Depreciação e Amortização	39.931	39.835	0,2%	39.931	33.447	19,4%
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	203.912	150.603	35,4%	187.567	145.285	29,1%
<i>Margem EBITDA ajustada</i>	<i>64,2%</i>	<i>53,5%</i>	<i>10,7 p.p.</i>	<i>64,2%</i>	<i>68,6%</i>	<i>-4,4 p.p.</i>
EBITDA	187.567	168.915	11,0%	187.567	192.423	-2,5%
Receita Líquida	292.314	315.942	-7,5%	292.314	211.844	38,0%
Margem EBITDA	64,2%	53,5%	10,7 p.p.	64,2%	90,8%	-26,7 p.p.



Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) Consolidado - Gerencial (R\$ mil)	2022			2021		
	2022	2021	Var. %	2022	2019	Var. %
Lucro (Prejuízo) Líquido	7.570	344.228	-97,8%	7.570	282.711	-97,3%
(+) IR / CS	-142.277	192.111	-174,1%	-142.277	86.146	-265,2%
(+) Participação dos minoritários	5.252	1.976	165,8%	5.252	4.172	25,9%
(+) Valor justo de instrumento de capital	323.091	-326.012	-199,1%	323.091	-	-
(+) Despesas Financeiras	478.034	265.717	79,9%	478.034	145.831	227,8%
(-) Receitas Financeiras	-162.349	-120.287	35,0%	-162.349	-34.766	367,0%
EBIT (LAJIR)	509.321	357.733	42,4%	509.321	484.095	5,2%
(+) Depreciação e Amortização	158.578	155.383	2,1%	158.578	128.016	23,9%
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	714.109	449.248	59,0%	667.899	551.411	21,1%
<i>Margem EBITDA ajustada</i>	<i>64,9%</i>	<i>59,1%</i>	<i>5,9 p.p.</i>	<i>64,9%</i>	<i>72,8%</i>	<i>-7,8 p.p.</i>
EBITDA	667.899	513.116	30,2%	667.899	612.111	9,1%
Receita Líquida	1.028.591	868.792	18,4%	1.028.591	757.741	35,7%
Margem EBITDA	64,9%	59,1%	5,9 p.p.	64,9%	80,8%	-15,8 p.p.

(1) EBITDA ajustado excluindo reconhecimento da venda do Iguatemi Caxias (3T19) e Iguatemi Florianópolis (4T19).

ENDIVIDAMENTO

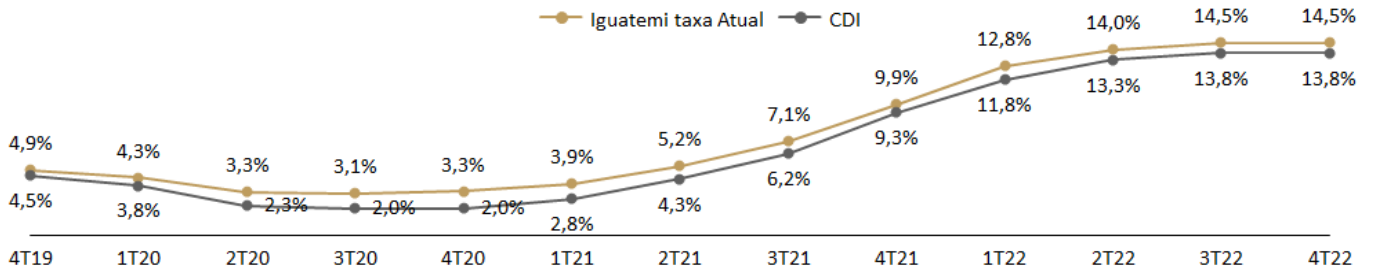
A Iguatemi S.A. encerrou o trimestre com uma redução na sua dívida total de 4,3%, com o pré-pagamento de alguns financiamentos mais caros herdados na incorporação societária.

Conforme mencionado durante o processo de follow-on, a Companhia, como forma de gestão do seu endividamento, emitiu um crédito imobiliário que, atrelado a um swap, tem um custo final de 99,5% do CDI.

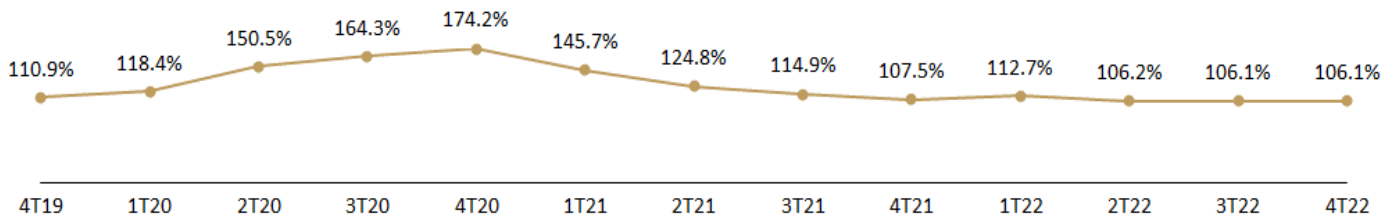
No fechamento do ano, o desembolso da compra do Shopping JK ainda não havia sido realizado.

Dados Consolidados (R\$ mil)	IGTI		
	31/12/22	30/09/22	Var. %
Dívida Total	3.100.412	3.240.725	-4,3%
Disponibilidades	1.906.816	2.069.337	-7,9%
Dívida Líquida	1.193.596	1.171.388	1,9%
EBITDA (LTM)	667.899	639.023	4,5%
Dívida Líquida/EBITDA	1,79x	1,83x	-0,05
Custo da Dívida (% CDI)	106,1%	106,1%	0,0 p.p.
Prazo da Dívida (anos)	2,8	3,0	-0,1

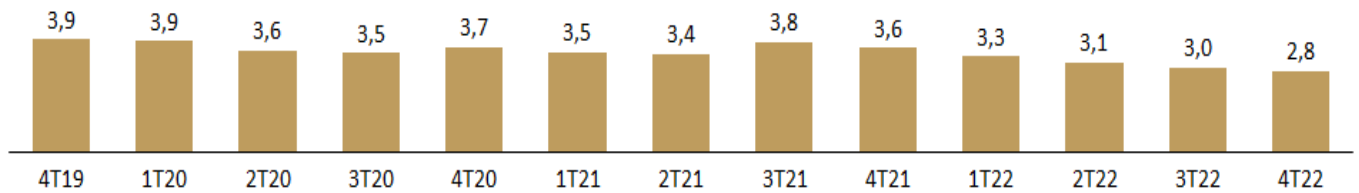
Custo da Dívida



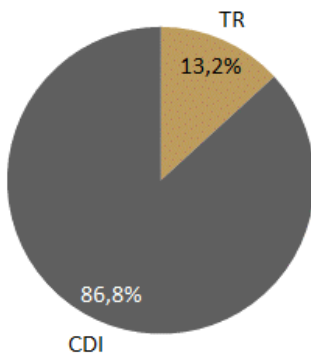
Custo da Dívida (% CDI)



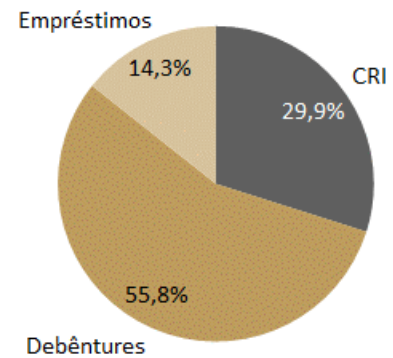
Prazo da Dívida (anos)



Perfil da Dívida por Indexador

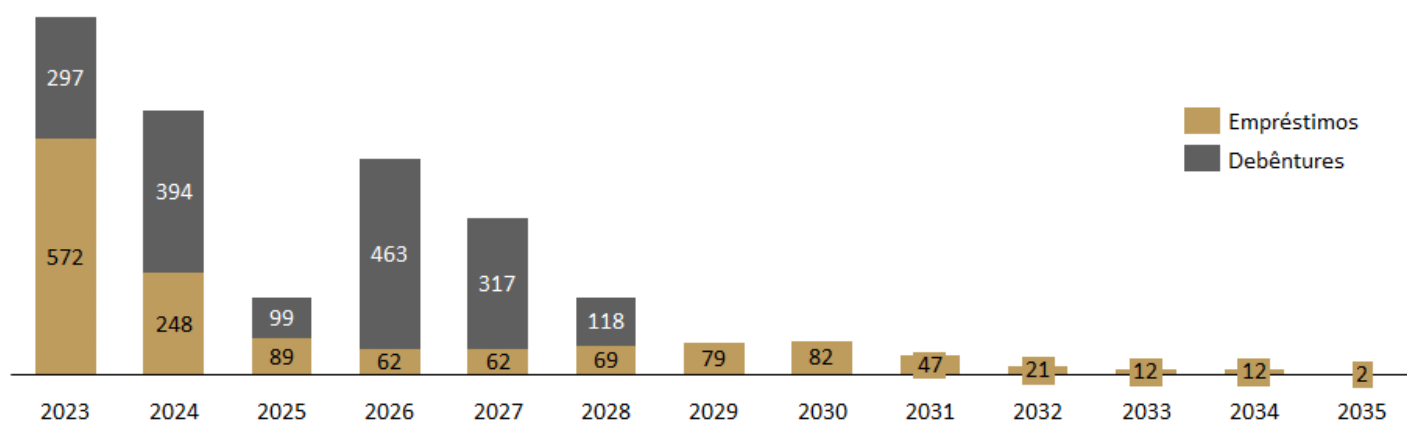


Perfil da Dívida por Modalidade



Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	31/12/2022	%	30/09/2022	%
TR	409.023	13,2%	416.976	12,9%
CDI	2.691.387	86,8%	2.823.750	87,1%
Outros	0	0,0%	-	0,0%
Curto Prazo	924.016	29,8%	1.029.042	31,8%
Longo Prazo	2.176.396	70,2%	2.211.683	68,2%

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA (R\$ MM)



FLUXO DE CAIXA

O Caixa ajustado da Iguatemi (considerando o saldo do Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras) diminuiu em R\$ 162,5 milhões em comparação ao trimestre anterior (3T22), finalizando o 4T22 em R\$ 1.906,8 milhões. Principais variações:

- Caixa Líquido gerado pelas atividades operacionais ⁽¹⁾ de R\$ 188,7 milhões;
- Caixa das atividades de investimentos ⁽²⁾ de R\$ 65,9 milhões negativos;
- Caixa das atividades de financiamento ⁽³⁾ R\$ 285,4 milhões negativos.



(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 108,7 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e marcação a mercado do Investimento na Infracommerce Caxaas SA.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 170,1 milhões positivos classificados como "Aplicações Financeiras".

(3) Caixa de financiamento ajustado em R\$ 114,7 milhões positivos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

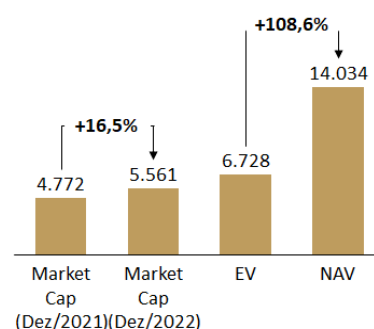
Em dezembro de 2022, atualizamos o valor justo das nossas propriedades em operação e propriedades em desenvolvimento.

	IGTA 3							Unit Equivalente	
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Valor a 100% (R\$ MM)	12.613	14.955	16.406	19.328	21.830	24.780	24.888	23.859	20.908
Participação Iguatemi (R\$ MM)	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	723
ABL própria (mil m ²)	484	454	455	455	459	453	471	469	489
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

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*.



Data base do Market Cap e EV: 31/12/2022

INVESTIMENTOS

Foram investidos R\$ 33,8 milhões no trimestre em Capex de manutenção/reinvestimento dos shoppings do portfólio, bem como investimentos relacionados a projetos em andamento, expansão do Iguatemi 365 e capitalizações.

Investimentos (R\$ milhões)	4T22 ⁽¹⁾	2022	2021
Aquisições	0,0	0,0	0,0
Outros investimentos ⁽²⁾	33,8	149,7	167,0
Total	33,8	149,7	167,0

(1) Não considera o impacto no caixa referente a reclassificação do investimento indireto na Infracommerce.

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

PROJETOS EM ANDAMENTO

Com o intuito de rentabilizar o potencial construtivo de cada empreendimento, desenvolver o entorno de nossos shoppings e garantir um fluxo qualificado na região, a Companhia tem realizado vendas de forma recorrente nos últimos anos, somando aproximadamente R\$ 20 milhões anualmente.

Para 2022 não foi diferente, no 4T22 realizamos a venda de uma fração de terreno do Iguatemi Ribeirão Preto e outra do Iguatemi Esplanada. Tais vendas trouxeram à Companhia R\$ 23,4 milhões de receita.

Ribeirão Preto



- Empreendimento corporativo
- 16,3 mil m² (área privativa)
- Conjuntos entre 160 m² a 640 m²

Sorocaba



- Empreendimento residencial
- 12,3 mil m² (área privativa)
- Apartamentos de 123,76 m²

POTENCIAL CONSTRUTIVO

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).

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2022



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.

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

MERCADO DE CAPITAIS

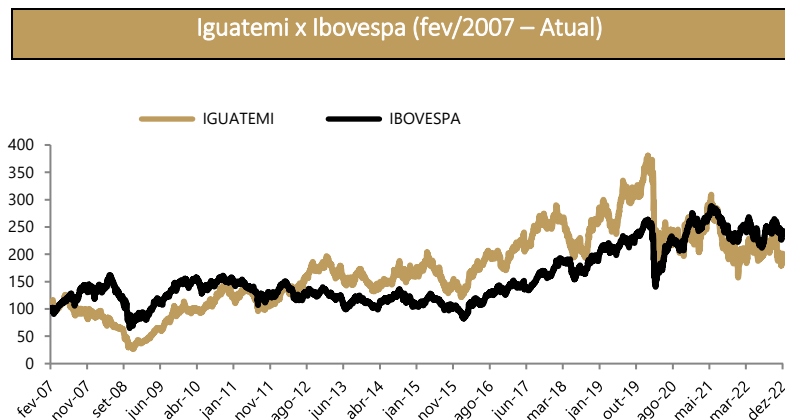
A Iguatemi está listada na B3, com o *ticker* IGTI11 e IGTI3, e é uma das empresas dos índices Ibovespa e IBx-100. Além disso, agora também fazemos parte do ICO2. Nossos principais acionistas e o *free float* da Companhia, com base em 31/12/2022, estão descritos no quadro a seguir:

Composição Acionária (Iguatemi S.A.)	IGTI3 (ONs)	IGTI4 (PNs)	IGTI11 (Units)		Unit Equivalente	
	# ações ON	# ações PN	# ações ON	# ações PN	(teórico)	% Total
Acionista Controlador	531.485.030	0	4.016.770	8.033.540	79.943.203	26,6%
Float	49.939.886	3.151.904	212.090.820	424.181.640	220.575.905	73,4%
Tesouraria	16.706	0	63.538	127.076	65.925	0,0%
Total	581.441.622	3.151.904	216.171.128	432.342.256	300.585.033	100,0%

A Unit da Iguatemi encerrou o 4T22 cotada a R\$ 18,50. Atualmente, 14 analistas de mercado têm cobertura ativa na Iguatemi.

IGT11 ⁽¹⁾	
Preço Final (31/12/2022)	R\$ 18,50
Maior Preço do 4T22	R\$ 22,88
Menor Preço do 4T22	R\$ 16,47
Valorização no 4T22	-9,14%
Número de Units Equivalentes	300.585.033
Market Cap (31/12/2022)	R\$ 5.560.823.108
Média diária de Liquidez no 4T22	R\$ 65.310.275

Fonte: Broadcast, data base: 31/12/2022.



RECURSOS HUMANOS

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

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

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

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

Igualmente relevante é nossa dedicação ao desenvolvimento dos colaboradores e, todos os anos, investimos tempo e energia no Ciclo de Gente, uma prática de avaliação, feedback e plano de desenvolvimento individuais para que nossos colaboradores possam

se desenvolver na organização e ocupar novas atividades e posições na empresa, incluindo neste exercício o mapeamento de sucessores internos para a manutenção e ampliação dos negócios.

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

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

Em 30 de dezembro de 2022 a Iguatemi tinha **636 funcionários**, *versus* 493 funcionários em 30 de dezembro de 2021 (+ 29,01%). Parte relevante dessas novas contratações foram referentes a estruturação dos times do Iguatemi 365 e das lojas da I-Retail, bem como do programa de estágio da Iguatemi e da internalização do time de corretores comerciais.

PROGRAMAS SOCIOAMBIENTAIS

Comprometida com a agenda ESG, a Iguatemi S.A tem se preocupado em desenvolver ações alinhadas aos pilares de responsabilidade social, ambiental e de governança, por meio de diversas Instalação de redutores de vazão em torneiras e vasos sanitários que utilizam menor quantidade de água; práticas que envolvem todas as esferas da companhia. A exemplo disso, todos os empreendimentos seguem uma Política de Sustentabilidade, que traz orientações voltadas à preservação do meio ambiente, visando tornar as atividades cada vez mais sustentáveis.

A Iguatemi S.A também tem constantemente se empenhado para reduzir os impactos ambientais de suas operações, desenvolvendo ações que promovam o uso racional dos recursos naturais e reduzam a geração de resíduos em toda a cadeia produtiva. A companhia tem como premissa investir na compra de materiais certificados, resultando em melhor aproveitamento dos recursos. A empresa busca a redução do consumo em todas as frentes, adotando soluções de tecnologias inteligentes. Temos como iniciativa em 2022 a emissão de nosso primeiro inventário de gases de efeito estufa, que será utilizado como parâmetro para o direcionamento estratégico a redução de emissão destes gases. Dentre as iniciativas, estão:

CONSUMO CONSCIENTE DE ÁGUA

- Captação de água da chuva e de poços artesianos;
- Instalação de Estações de Tratamento de Água e Estação de Tratamento de Esgoto;
- Reutilização das águas provenientes de chuva ou da ETE/ETA;

43% do nosso consumo de água provém de reuso, ou através da captação de poços. O volume de tratamento de esgoto anual é similar ao esgoto gerado por 51 mil pessoas durante 1 mês.

CONSUMO CONSCIENTE DE ENERGIA.

- 100% da energia consumida pelos shoppings, provém de fontes renováveis;
- Substituição do sistema de iluminação por sistemas mais eficientes com lâmpadas de LED;
- Elevadores e escadas rolantes com sistema regenerativo de energia;
- Automatização dos sistemas elétrico e de ar condicionado;
- Substituição por equipamentos mais eficientes de ar condicionado.

Foram substituídas **51.864** lâmpadas convencionais por lâmpadas LED, gerando uma redução de consumo em iluminação de aproximadamente **63%**.

Para otimizar a ecoeficiência, existe um acompanhamento diário por meio de softwares integrados para leitura dos medidores com respectivas ações para melhorias focadas na redução de consumo de água e energia.

GESTÃO DE RESÍDUOS

A gestão de resíduos é outra frente importante. A empresa conta com programas de gerenciamento e coleta seletiva de resíduos, para aumentar a reciclagem do lixo gerado pelas operações dos shoppings e fazer a correta destinação de resíduos.

79% dos resíduos gerados nos shoppings são destinados à compostagem, recicláveis e CDR (Combustível Derivado de Resíduos).

REDUÇÃO CONTÍNUA DE UTILIDADES:

Reduzir a captação e consumo de água, com as ações:

- Aumento da captação de água com novos poços;
- Expansão do tratamento de água e esgoto;
- Inclusão do uso de água de reuso em outros pontos;

Reduzir o custo ou consumo de energia, com as ações:

- Retrofit de máquinas de grande consumo que estão com tecnologia obsoleta;
- Automatização de sistemas para melhorar a eficiência dos Shoppings;
- Desenvolvimento de projetos sustentáveis.

Resíduos gerados nos shoppings:

- Aumentar a reciclagem dos lixos geradores pelas operações do Shopping;
- Atingir a meta de aterro zero através da destinação correta dos resíduos.

SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE – ATENDIMENTO À INSTRUÇÃO CVM Nº 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, quatro torres comerciais e uma torre residencial.

Os empreendimentos juntos totalizam 723 mil m² de ABL total, sendo a sua ABL própria correspondente a 488 mil m²

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

EQUIPE DE RI

Guido Oliveira

CFO

Marcos Montes

Gerente de RI

Victor Barbosa

Coordenador de RI

Leticia Figueiredo

Analista de RI

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

ri@iguatemi.com.br

www.iguatemi.com.br

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

APÊNDICE

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

1. CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS

As informações gerenciais da Companhia, baseadas na demonstração do resultado do exercício consolidado, foram elaboradas de forma a refletir a participação da Companhia em todos os Shoppings Centers e Torres de seu portfólio, inclusive consolidando a participação indireta de 6,58% no Shopping Iguatemi Porto Alegre e Torre anexa (Iguatemi Business) a partir de 1º de janeiro de 2020. Conforme as normas contábeis, esta participação está registrada no resultado de equivalência patrimonial na demonstração do resultado contábil do período.

2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DOS EXERCÍCIOS DO TERCEIRO TRIMESTRE DE 2022

2.1. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado Gerencial

DRE gerencial	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Receita Bruta	351.152	319.752	9,8%	1.242.425	995.679	24,8%
Deduções, impostos e contribuições	-58.838	-3.810	1444,3%	-213.834	-126.886	68,5%
Receita Líquida	292.314	315.942	-7,5%	1.028.591	868.792	18,4%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-118.536	-110.680	7,1%	-421.938	-370.264	14,0%
Resultado Bruto	173.778	205.262	-15,3%	606.653	498.528	21,7%
Despesas/Receitas Operacionais	-26.142	10.647	-345,5%	-97.332	94.613	-202,9%
Despesas Gerais e Administrativas	-43.274	36.818	-217,5%	-139.960	91.532	-252,9%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	19.226	-26.421	-172,8%	43.847	2.105	1982,6%
Equivalência Patrimonial	-2.094	250	-937,6%	-1.219	976	-224,9%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	147.636	215.909	-31,6%	509.321	593.142	-14,1%
Resultado Financeiro	-94.859	-16.350	480,2%	-638.776	180.582	-453,7%
Receitas Financeiras	35.306	22.905	54,1%	139.758	60.571	130,7%
Despesas Financeiras	-119.011	-72.057	65,2%	-455.443	-206.001	121,1%
Valor justo de instrumento financeiro	-11.154	32.803	-134,0%	-323.091	326.012	-199,1%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	52.777	199.559	-73,6%	-129.455	773.723	-116,7%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	42.043	-66.474	-73,6%	142.277	-192.111	-174,1%
Lucro/Prejuízo do Período	94.820	133.085	-28,8%	12.822	581.613	-97,8%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	93.395	131.856	-29,2%	7.570	579.637	-98,7%
Atribuído a Sócios Não Controladores	1.425	1.229	15,9%	5.252	1.976	165,8%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2022



2.2. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado Contábil

DRE contábil	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Receita Bruta	347.215	320.158	8,5%	1.228.682	992.322	23,8%
Deduções, impostos e contribuições	-58.477	-260.920	-77,6%	-212.341	-134.258	58,2%
Receita Líquida	288.738	312.562	-7,6%	1.016.341	858.064	18,4%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-118.245	-110.171	7,3%	-420.884	-369.223	14,0%
Resultado Bruto	170.493	202.391	-15,8%	595.457	488.841	21,8%
Despesas/Receitas Operacionais	-26.839	-84.627	-68,3%	-100.687	-147.457	-31,7%
Despesas Gerais e Administrativas	-43.276	-50.744	-14,7%	-139.956	-143.340	-2,4%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	19.207	49.683	-61,3%	43.669	77.134	-43,4%
Equivalência Patrimonial	-2.770	514	-638,9%	-4.400	2.829	-255,5%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	143.654	117.764	22,0%	494.770	341.384	44,9%
Resultado Financeiro	-91.295	-833	10859,8%	-625.684	195.507	-420,0%
Receitas Financeiras	36.996	87.073	-57,5%	186.846	164.432	13,6%
Despesas Financeiras	-117.137	-120.709	-3,0%	-489.439	-294.937	65,9%
Valor justo de instrumento financeiro	-11.154	32.803	-134,0%	-323.091	326.012	-199,1%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	52.359	116.931	-55,2%	-130.914	536.891	-124,4%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	42.462	-36.908	-215,0%	143.735	-190.686	-175,4%
Lucro/Prejuízo do Período	94.821	80.023	18,5%	12.821	346.205	-96,3%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	93.395	101.781	-8,2%	7.568	239.024	-96,8%
Atribuído a Sócios Não Controladores	1.426	-21.757	-106,6%	5.253	107.181	-95,1%

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

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	4T22 Contábil	Ajustes	4T22 Gerencial	2022 Contábil	Ajustes	2022 Gerencial
Receita Bruta	347.215	3.937	351.152	1.228.682	13.743	1.242.425
Deduções, impostos e contribuições	-58.477	-361	-58.838	-212.341	-1.493	-213.834
Receita Líquida	288.738	3.576	292.314	1.016.341	12.250	1.028.591
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-118.245	-291	-118.536	-420.884	-1.054	-421.938
Resultado Bruto	170.493	3.285	173.778	595.457	11.196	606.653
Despesas/Receitas Operacionais	-26.839	697	-26.142	-100.687	3.355	-97.332
Despesas Gerais e Administrativas	-43.276	2	-43.274	-139.956	-4	-139.960
Outras Receitas e Despesas Operacionais	19.207	19	19.226	50.220	-6.373	43.847
Equivalência Patrimonial	-2.770	676	-2.094	-4.400	3.181	-1.219
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	143.654	3.982	147.636	494.770	14.551	509.321
Resultado Financeiro	-91.295	-3.564	-94.859	-625.684	-13.092	-638.776
Receitas Financeiras	36.996	-1.690	35.306	186.846	-47.088	139.758
Despesas Financeiras	-117.137	-1.874	-119.011	-489.439	33.996	-455.443
Valor justo de instrumento de capital	-11.154	0	-11.154	-323.091	0	-323.091
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	52.359	418	52.777	-130.914	1.459	-129.455
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	42.462	-419	42.043	143.735	-1.458	142.277
Lucro/Prejuízo do Período	94.821	-1	94.820	12.821	1	12.822
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	93.395	0	93.395	7.568	2	7.570
Atribuído a Sócios Não Controladores	1.426	-1	1.425	5.253	-1	5.252

2.4. Demonstração do Resultado do Exercício – Conciliação Gerencial com e sem linearização dos descontos relacionados ao Covid-19

DRE - Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização, Infracommerce e SWAP	4T22 com linearização, Infracommerce e SWAP	4T22 sem linearização, Infracommerce e SWAP	12M22 com linearização, Infracommerce e SWAP	12M22 sem linearização, Infracommerce e SWAP
Receita Bruta	351.152	351.152	1.242.425	1.242.425
Impostos e descontos	-46.183	-47.069	-173.207	-176.051
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-12.655	0	-40.627	0
Receita Líquida	292.314	304.083	1.028.591	1.066.374
Custos e Despesas	-121.879	-121.879	-403.320	-403.320
Outras Receitas (Desp.) Operacionais ⁽¹⁾	19.226	21.400	43.847	49.872
Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.094	308	-1.219	1.183
EBITDA ⁽²⁾	187.567	203.912	667.899	714.109
<i>Margem EBITDA</i>	<i>64,2%</i>	<i>67,1%</i>	<i>64,9%</i>	<i>67,0%</i>
Depreciação e Amortização	-39.931	-39.931	-158.578	-158.578
EBIT	147.636	163.981	509.321	555.531
<i>Margem EBIT</i>	<i>50,5%</i>	<i>53,9%</i>	<i>49,5%</i>	<i>52,1%</i>
Receitas Financeiras	35.306	50.264	162.349	171.022
Despesas Financeiras	-119.011	-119.011	-478.034	-457.835
Valor justo de instrumento de capital	-11.154	-	-323.091	-
IR e CSLL	42.043	29.079	142.277	281
Participação dos minoritários	-1.425	-1.425	-5.252	-5.252
Lucro Líquido ^{(2) (3)}	93.395	122.888	7.570	263.747
<i>Margem Líquida</i>	<i>32,0%</i>	<i>40,4%</i>	<i>0,7%</i>	<i>24,7%</i>
FFO ^{(2) (3)}	133.326	162.819	166.148	422.325
<i>Margem FFO</i>	<i>45,6%</i>	<i>53,5%</i>	<i>16,2%</i>	<i>39,6%</i>

(1) Linearização dos descontos líquida da amortização.

(2) Para 2019 EBITDA, Lucro líquido e FFO ajustados excluindo reconhecimento da venda do Iguatemi Caxias (3T19) e Iguatemi Florianópolis (4T19).

(3) Para 2022 e 2021, excluindo o efeito da linearização, efeitos não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce e SWAP de ações.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO
4º TRIMESTRE DE 2022



2.5. Balanço Patrimonial Consolidado Contábil

ATIVO (R\$ mil)	31/12/2022	30/09/2022	Var.
Ativo Circulante	2.176.945	2.448.505	-11,1%
Disponibilidades	1.829.858	2.059.039	-11,1%
Contas a Receber	274.192	271.136	1,1%
Estoques	37.569	35.940	4,5%
Tributos a Recuperar	26.472	34.216	-22,6%
Despesas Antecipadas	6.402	9.015	-29,0%
Outros Ativos Circulantes	2.452	39.159	-93,7%
Ativo Não Circulante	5.885.312	5.149.816	14,3%
Ativo Realizável a Longo Prazo	392.276	347.388	12,9%
Aplicações Financeiras	76.958	10.298	647,3%
Contas a Receber	237.270	182.837	29,8%
Tributos Diferidos	14.120	-	-
Créditos com Partes Relacionadas	39.346	43.911	-10,4%
Outros Ativos Não Circulantes	24.582	110.342	-77,7%
Investimentos	5.330.332	4.641.602	14,8%
Participações Societárias	359.597	329.415	9,2%
Propriedades para Investimento	4.970.735	4.312.187	15,3%
Imobilizado	45.318	47.431	-4,5%
Intangível	117.386	113.395	3,5%
Ativo Total	8.062.257	7.598.321	6,1%
PASSIVO (R\$ mil)	31/12/2022	30/09/2022	31/12/2022
Passivo Circulante	1.707.808	1.196.362	42,8%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	52.939	44.663	18,5%
Fornecedores	18.101	17.445	3,8%
Obrigações Fiscais	17.762	16.964	4,7%
Empréstimos e Financiamentos	585.919	693.785	-15,5%
Debêntures	338.097	335.257	0,8%
Outras Obrigações	694.990	88.248	687,5%
Passivo Não Circulante	2.246.761	2.386.022	-5,8%
Empréstimos e Financiamentos	785.434	821.090	-4,3%
Debêntures	1.390.962	1.390.593	0,0%
Passivos com Partes Relacionadas	0	-	-
Outros	8.752	8.770	-0,2%
Tributos Diferidos	46.270	96.989	-52,3%
Provisões	15.343	68.580	-77,6%
Lucros e Receitas a Apropriar	0	-	-
Patrimônio Líquido	4.107.688	4.015.937	2,3%
Capital Social Realizado	1.759.393	1.763.960	-0,3%
Reservas de Capital	1.436.280	1.432.889	0,2%
Reservas de Lucros	897.656	891.885	0,6%
Lucros / Prejuízos Acumulados	0	-85.828	-100,0%
Participação dos Acionistas Não Controladores	14.359	13.031	10,2%
Passivo Total	8.062.257	7.598.321	6,1%

2.6. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil

Consolidado (Contábil)	31/12/2022	30/09/2022
Caixa Líquido Atividades Operacionais	79.973	10.172
Caixa Gerado nas Operações	228.484	190.268
Lucro Líquido do Exercício	94.822	66.150
Depreciação e Amortização	40.378	41.156
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	5	0
Resultado de Equivalência Patrimonial	2.770	963
Variações Monetárias, Líquidas	118.032	67.365
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	-10.278	21.942
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-64.028	-19.695
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	3.390	3.068
Provisão para Programa de Bonificação	7.262	19.687
Provisão para créditos de liq. duvidosa	6.231	2.071
Receitas Diferidas	11.154	-32.763
Amortização dos Custos de Captação	2.260	2.257
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	2.564	1.116
Linearização dos descontos COVID-19	14.915	16.951
Ajuste a Valor Presente	0	0
Variações nos Ativos e Passivos	-20.747	-59.659
Outros	-127.764	-120.437
Caixa Líquido Atividades de Investimento	104.269	-555.636
Aplicações Financeiras	144.049	-505.985
Outros	280	329
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-170.662	558.207
Amortização de Financiamentos	-136.141	-106.107
Dividendos Pagos	-29.954	-29.955
Captação de Empréstimos	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	-4.567	694.269
Outros	0	0
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	13.580	12.743
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	38.584	25.841
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	52.164	38.584

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

Consolidado	31/12/2022	30/09/2022
Caixa Líquido Atividades Operacionais	188.704	192.452
Caixa Gerado nas Operações	222.519	265.460
Lucro Líquido do Exercício	94.822	66.150
Depreciação e Amortização	40.378	41.156
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	5	0
Resultado de Equivalência Patrimonial	2.770	963
Variações Monetárias Líquidas	112.067	142.557
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	-10.278	21.942
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-64.028	-19.695
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	3.390	3.068
Provisão para Programa de Bonificação	7.262	19.687
Provisão para créditos de liq. duvidosa	6.231	2.071
Receitas Diferidas	11.154	-32.763
Amortização dos Custos de Captação	2.260	2.257
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	2.564	1.116
Linearização dos descontos COVID-19	14.915	16.951
Ajuste a Valor Presente	0	0
Variações nos Ativos e Passivos	-20.747	-59.659
Outros	-13.068	-13.349
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-65.866	-210.597
Aplicações Financeiras	0	0
Aquisições de Ativo Não Circulante	-59.895	-210.926
Outros	280	329
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-285.358	451.119
Amortização de Financiamentos	-136.141	-106.107
Dividendos Pagos	-29.954	-29.955
Captação de Empréstimos	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	-4.567	694.269
Outros	0	0
Pagamento de Juros	-114.696	-107.088
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-162.520	432.974
Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	2.069.336	1.636.362
Saldo Final de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.906.816	2.069.336

(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 108,7 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e marcação a mercado do Investimento na Infracommerce Caxaas SA.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 170,1 milhões positivos classificados como "Aplicações Financeiras".

(3) Caixa de financiamento ajustado em R\$ 114,7 milhões positivos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.

PRINCIPAIS INDICADORES

Indicadores Financeiros - Gerencial	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Receita Bruta (R\$ mil)	351.152	319.752	9,8%	1.242.425	995.679	24,8%
Receita Líquida (R\$ mil)	292.314	315.942	-7,5%	1.028.591	868.792	18,4%
EBITDA (R\$ mil)	187.567	168.915	11,0%	667.899	513.116	30,2%
Margem EBITDA	64,2%	53,5%	10,7 p.p.	64,9%	59,1%	5,8 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$ mil)	93.395	45.027	107,4%	7.570	344.228	-97,8%
Margem Líquida	32,0%	14,3%	17,7 p.p.	0,7%	39,6%	-38,9 p.p.
FFO (R\$ mil)	133.326	84.862	57,1%	166.148	499.611	-66,7%
Margem FFO	45,6%	26,9%	18,7 p.p.	16,2%	57,5%	-41,3 p.p.
EBITDA Ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	203.912	150.603	35,4%	714.109	449.248	59,0%
Margem EBITDA Ajustada	69,8%	47,7%	22,1 p.p.	69,4%	51,7%	17,7 p.p.
Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	122.888	11.854	936,7%	263.747	79.989	229,7%
Margem Líquida Ajustada	42,0%	3,8%	38,3 p.p.	25,6%	9,2%	16,4 p.p.
FFO ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	162.819	51.689	215,0%	422.325	235.373	79,4%
Margem FFO Ajustada	55,7%	16,4%	39,3 p.p.	41,1%	27,1%	14,0 p.p.

(1) Excluindo o efeito da linearização, efeitos não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce, SWAP de ações e despesa não recorrente referente à acordo judicial da principal contingência da Companhia.

Indicadores Operacionais	4T22	4T21	Var. %	12M22	12M21	Var. %
ABL Total (m ²)	723.480	709.304	2,0%	723.480	709.304	2,0%
ABL Própria (m ²)	488.849	469.358	4,2%	488.849	469.358	4,2%
ABL Própria Média (m ²)	480.796	469.358	2,4%	480.796	469.358	2,4%
ABL Total Shopping (m ²)	669.970	670.295	0,0%	669.970	670.295	0,0%
ABL Própria Shopping (m ²)	448.200	436.248	2,7%	448.200	436.248	2,7%
Total Shoppings ⁽¹⁾	16	16	0,0%	16	16	0,0%
Vendas Totais (R\$ mil)	5.259.167	4.751.747	10,7%	16.968.641	12.706.647	33,5%
Vendas mesmas lojas (SSS)	8,9%	27,5%	-18,6 p.p.	30,0%	34,7%	-4,6 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	10,7%	30,6%	-19,9 p.p.	33,7%	46,1%	-12,4 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	22,0%	29,0%	-7,0 p.p.	44,1%	51,7%	-7,6 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	25,7%	24,3%	1,4 p.p.	40,8%	44,8%	-4,0 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,8%	11,3%	0,5 p.p.	12,1%	12,6%	-0,5 p.p.
Taxa de Ocupação	92,9%	92,0%	0,9 p.p.	92,9%	90,8%	2,1 p.p.
Inadimplência líquida	-3,8%	1,4%	-5,2 p.p.	-0,2%	2,4%	-2,6 p.p.
Venda/m ² ⁽²⁾	7.887	7.089	11,3%	25.448	18.957	34,2%
Aluguel/m ² ⁽³⁾	612	561	9,0%	2.001	1.721	16,3%

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

(2) Considera ABL total shopping.

(3) Considera ABL total.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO
4º TRIMESTRE DE 2022



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

Portfólio	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Iguatemi São Paulo	101.561	96.117	5,7%	324.785	281.946	15,2%
JK Iguatemi	45.834	43.090	6,4%	150.440	119.772	25,6%
Pátio Higienópolis	41.430	38.191	8,5%	132.655	116.276	14,1%
Market Place	9.747	8.972	8,6%	33.322	28.387	17,4%
Torres Market Place	5.076	5.273	-3,7%	21.888	22.043	-0,7%
Iguatemi Alphaville	13.018	12.677	2,7%	44.638	38.664	15,5%
Iguatemi Campinas	47.886	43.483	10,1%	154.245	128.395	20,1%
Galleria	10.737	9.707	10,6%	40.206	28.360	41,8%
Torre Sky Galleria	2.013	-	-	2.013	-	-
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	26.453	15.302	72,9%	90.021	78.271	15,0%
Iguatemi São Carlos	4.963	4.715	5,3%	17.164	14.552	17,9%
Iguatemi Ribeirão Preto	11.878	10.588	12,2%	39.796	31.005	28,4%
Iguatemi Rio Preto	14.678	13.311	10,3%	47.572	40.369	17,8%
Iguatemi Porto Alegre	56.213	49.610	13,3%	179.098	146.953	21,9%
Torre Iguatemi Porto Alegre	2.547	2.537	0,4%	10.288	9.772	5,3%
Praia de Belas	20.517	18.742	9,5%	67.252	58.610	14,7%
Iguatemi Brasília	18.490	17.013	8,7%	60.452	51.683	17,0%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	6.104	5.665	7,7%	19.368	15.987	21,2%
I Fashion Outlet Santa Catarina	2.458	2.235	10,0%	8.245	6.507	26,7%
Power Center Iguatemi Campinas	1.093	840	30,1%	4.189	3.043	37,6%
Total	442.696	398.068	11,2%	1.447.636	1.220.596	18,6%
Receita/m²	611,9	561,2	9,0%	2.041,9	1.720,8	18,7%



ESTACIONAMENTO (R\$ mil)

Portfólio	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Iguatemi São Paulo	10.305	9.327	10,5%	36.043	24.671	46,1%
JK Iguatemi	6.935	5.728	21,1%	24.487	14.420	69,8%
Pátio Higienópolis	4.083	3.428	19,1%	15.907	9.473	67,9%
Market Place	3.961	3.722	6,4%	14.855	10.363	43,4%
Torres Market Place	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Alphaville	4.545	4.482	1,4%	16.585	11.587	43,1%
Iguatemi Campinas	10.401	9.133	13,9%	34.827	21.749	60,1%
Galleria	2.585	2.332	10,9%	10.547	6.539	61,3%
Torre Sky Galleria	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	8.306	7.328	13,3%	28.268	18.770	50,6%
Iguatemi São Carlos	1.061	7.328	-85,5%	3.370	2.210	52,5%
Iguatemi Ribeirão Preto	1.934	888	117,7%	7.041	-	-
Iguatemi Rio Preto	1.942	-	-	6.854	-	-
Iguatemi Porto Alegre	8.445	-	-	29.667	23.641	25,5%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	8.791	-100,0%	-	-	-
Praia de Belas	3.823	3.604	6,1%	14.450	10.010	44,4%
Iguatemi Brasília	3.311	3.118	6,2%	10.537	7.915	33,1%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	-	-	-	-	-	-
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	-	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	339	345	-1,6%	1.481	1.033	43,4%
Total	71.977	69.554	3,5%	254.919	162.379	57,0%

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

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2022



IGUATEMI
S.A.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada - Gerencial (R\$ mil)	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Receita Bruta	351.152	319.752	9,8%	1.242.425	995.679	24,8%
Impostos e descontos	-46.183	-63.418	-27,2%	-173.207	-235.479	-26,4%
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-12.655	59.608	-121,2%	-40.627	108.593	-137,4%
Receita Líquida	292.314	315.942	-7,5%	1.028.591	868.792	18,4%
Custos e Despesas	-121.879	-120.856	0,8%	-403.320	-358.758	12,4%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	19.226	-26.421	-172,8%	43.847	2.105	1982,6%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.094	250	-937,6%	-1.219	976	-224,9%
EBITDA	187.567	168.915	11,0%	667.899	513.116	30,2%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>64,2%</i>	<i>53,5%</i>	<i>10,7 p.p.</i>	<i>64,9%</i>	<i>59,1%</i>	<i>5,9 p.p.</i>
Depreciação e Amortização	-39.931	-39.835	0,2%	-158.578	-155.383	2,1%
EBIT	147.636	129.081	14,4%	509.321	357.733	42,4%
<i>Margem EBIT</i>	<i>50,5%</i>	<i>40,9%</i>	<i>9,7 p.p.</i>	<i>49,5%</i>	<i>41,2%</i>	<i>8,3 p.p.</i>
Receitas Financeiras	35.306	29.215	20,8%	162.349	120.287	35,0%
Despesas Financeiras	-119.011	-78.368	51,9%	-478.034	-265.717	79,9%
Valor justo de instrumento de capital	-11.154	32.803	-134,0%	-323.091	326.012	-199,1%
IR e CSLL	42.043	-66.474	-163,2%	142.277	-192.111	-174,1%
Participação dos minoritários	-1.425	-1.229	15,9%	-5.252	-1.976	165,8%
Lucro Líquido	93.395	45.027	107,4%	7.570	344.228	-97,8%
<i>Margem Líquida</i>	<i>32,0%</i>	<i>14,3%</i>	<i>17,7 p.p.</i>	<i>0,7%</i>	<i>39,6%</i>	<i>-38,9 p.p.</i>
FFO	133.326	84.862	57,1%	166.148	499.611	-66,7%
<i>Margem FFO</i>	<i>45,6%</i>	<i>26,9%</i>	<i>18,8 p.p.</i>	<i>16,2%</i>	<i>57,5%</i>	<i>-41,4 p.p.</i>
EBITDA Ajustado(R\$ mil) ⁽²⁾	203.912	150.603	35,4%	714.109	449.248	59,0%
<i>Margem EBITDA Ajustada</i>	<i>69,8%</i>	<i>47,7%</i>	<i>22,1 p.p.</i>	<i>69,4%</i>	<i>51,7%</i>	<i>17,7 p.p.</i>
Lucro Líquido Ajustado(R\$ mil) ⁽²⁾	122.888	11.854	936,7%	263.747	79.989	229,7%
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	<i>42,0%</i>	<i>3,8%</i>	<i>38,3 p.p.</i>	<i>25,6%</i>	<i>9,2%</i>	<i>16,4 p.p.</i>
FFO Ajustado (R\$ mil) ⁽²⁾	162.819	51.689	215,0%	422.325	235.373	79,4%
<i>Margem FFO Ajustada</i>	<i>55,7%</i>	<i>16,4%</i>	<i>39,3 p.p.</i>	<i>41,1%</i>	<i>27,1%</i>	<i>14,0 p.p.</i>

(1) Linearização dos descontos líquida da amortização.

(2) Excluindo o efeito da linearização, efeitos não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce, SWAP de ações e despesa não recorrente referente à acordo judicial da principal contingência da Companhia.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO
4º TRIMESTRE DE 2022



IGUATEMI
S.A.

RECEITA BRUTA

Receita Bruta - Gerencial (R\$ mil)	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Aluguel	235.988	212.785	10,9%	858.244	717.664	19,6%
Taxa de Administração	17.507	15.226	15,0%	60.858	48.394	25,8%
Estacionamento	48.398	40.852	18,5%	170.372	106.249	60,4%
Outros Shopping	49.259	50.889	-3,2%	152.951	123.372	24,0%
Total	351.152	319.752	9,8%	1.242.425	995.679	24,8%

Receita de Aluguel - Gerencial (R\$ mil)	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Aluguel Mínimo	195.193	170.711	14,3%	729.800	614.008	18,9%
Aluguel Percentual	16.809	22.510	-25,3%	54.343	55.702	-2,4%
Locações Temporárias	23.986	19.564	22,6%	74.101	47.954	54,5%
Total	235.988	212.785	10,9%	858.244	717.664	19,6%

CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas - Gerencial (R\$ mil)	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	85.318	77.442	10,2%	288.901	241.053	19,8%
Pessoal	10.275	5.967	72,2%	32.782	23.303	40,7%
Serviços de terceiros	2.803	4.251	-34,1%	9.530	10.444	-8,8%
Fundo de promoção	947	741	27,8%	2.956	2.194	34,7%
Estacionamento	11.847	9.795	20,9%	44.495	31.950	39,3%
Varejo	44.949	42.254	6,4%	147.001	111.065	32,4%
Outros	14.497	14.434	0,4%	52.137	62.097	-16,0%
Despesas	36.561	43.414	-15,8%	114.419	117.705	-2,8%
Pessoal	21.299	15.085	41,2%	63.854	52.359	22,0%
Remuneração baseado em ações	3.391	5.748	-41,0%	13.563	12.156	11,6%
Serviços de terceiros	8.246	17.374	-52,5%	23.279	36.233	-35,8%
Outros	3.625	5.207	-30,4%	13.723	16.958	-19,1%
Subtotal	121.879	120.856	0,8%	403.320	358.758	12,4%
Depreciação e Amortização	39.931	39.835	0,2%	158.578	155.383	2,1%
Total	161.810	160.691	0,7%	561.898	514.141	9,3%



OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras Rec. (Desp.) Op. - Gerencial (R\$ mil)	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	23.439	6.995	235,1%	23.439	26.860	0,0%
Revenda de ponto	5.221	-31.793	-116,4%	17.734	-10.681	-266,0%
Outros	-9.434	-1.623	481,2%	2.674	-14.074	-119,0%
Outras Receitas (Desp.) Op.	19.226	-26.421	-172,8%	43.847	2.105	1982,6%

RESULTADO FINANCEIRO

Resultado Financeiro Líquido - Gerencial (R\$ mil)	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Receitas Financeiras	28.468	22.905	24,3%	139.758	60.571	130,7%
Rendimento aplicações	53.800	33.405	61,1%	168.148	131.872	27,5%
Resultado operação SWAP	-14.958	-3.853	288,2%	-8.673	-2.520	244,2%
Outros	-10.374	-6.648	56,1%	-19.717	-68.781	-71,3%
Despesas Financeiras	-112.173	-72.057	55,7%	-455.443	-206.001	121,1%
Despesas com juros	-112.173	-72.057	55,7%	-435.244	-198.387	119,4%
Despesa com acordo judicial	-	-	-	-20.199	-7.614	165,3%
Receitas e Despesas Financeiras Líquidas	-83.705	-49.153	70,3%	-315.685	-145.430	117,1%

Resultado dos Instrumentos de Capital - Gerencial (R\$ mil)	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Valor justo de instrumento de capital	-11.154	32.803	-134,0%	-323.091	326.012	-199,1%
Resultado de Instrumentos de Capital	-11.154	32.803	-134,0%	-323.091	326.012	-199,1%

EBITDA

Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) Consolidado - Gerencial (R\$ mil)	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Lucro Líquido	93.395	45.027	107,4%	7.570	344.228	-97,8%
(+) IR / CS	-42.043	66.474	-163,2%	-142.277	192.111	-174,1%
(+) Participação dos minoritários	1.425	1.229	15,9%	5.252	1.976	165,8%
(+) Valor justo de instrumento de capital	11.154	-32.803	-134,0%	323.091	-326.012	-199,1%
(+) Despesas Financeiras	119.011	78.368	51,9%	478.034	265.717	79,9%
(-) Receitas Financeiras	-35.306	-29.215	20,8%	-162.349	-120.287	35,0%
EBIT (LAJIR)	147.636	129.081	14,4%	509.321	357.733	42,4%
(+) Depreciação e Amortização	39.931	39.835	0,2%	158.578	155.383	2,1%
EBITDA ajustado	203.912	150.603	35,4%	714.109	449.248	59,0%
<i>Margem EBITDA ajustada</i>	<i>64,2%</i>	<i>53,5%</i>	<i>10,7 p.p.</i>	<i>64,9%</i>	<i>59,1%</i>	<i>5,9 p.p.</i>
EBITDA	187.567	168.915	11,0%	667.899	513.116	30,2%
Receita Líquida	292.314	315.942	-7,5%	1.028.591	868.792	18,4%
Margem EBITDA	64,2%	53,5%	10,7 p.p.	64,9%	59,1%	5,9 p.p.

RECONCILIAÇÃO DOS RESULTADOS DA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A. DOS ÚLTIMOS 12 MESES

DRE Consolidada - Contábil (R\$ mil)	4T22	3T22	2T22	1T22
Receita Bruta	352.446	301.369	302.435	272.432
Impostos e descontos	- 74.305	-37.909	-54.002	-46.125
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	15.368	-16.951	2.153	-570
Receita Líquida	293.509	246.509	250.586	225.737
Custos e Despesas	-142.447	-93.926	-101.080	-83.431
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	20.156	8.954	10.068	4.491
Resultado de Equivalência Patrimonial	2.770	-963	-294	-373
EBITDA	168.448	160.574	159.280	146.424
<i>Margem EBITDA</i>	<i>57,39%</i>	<i>65,14%</i>	<i>63,56%</i>	<i>64,86%</i>
Depreciação e Amortização	21.718	-40.744	-38.859	-38.635
EBIT	146.730	119.830	120.421	107.789
<i>Margem EBIT</i>	<i>49,99%</i>	<i>48,61%</i>	<i>48,06%</i>	<i>47,75%</i>
Receitas Financeiras	48.374	63.600	20.722	54.150
Despesas Financeiras	146.486	-143.931	-110.500	-88.522
Valor Justo de Instrumento de Capital	37.874	23.814	-239.645	-69.386
IR e CSSL	54.463	1.048	92.224	-4.000
Lucro Líquido	65.207	64.361	-116.778	31
<i>Margem Líquida</i>	<i>22,22%</i>	<i>26,11%</i>	<i>-46,60%</i>	<i>0,01%</i>

(1) Linearização dos descontos líquida da amortização.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO
4º TRIMESTRE DE 2022



Receita Bruta (R\$ mil)	4T22	3T22	2T22	1T22
Aluguel	236.713	204.929	208.035	195.651
Taxa de Administração	2.505	15.463	43.097	14.291
Estacionamento	71.809	42.506	19.130	34.975
Operações de varejo	45.734	35.435	32.173	25.821
Outros	-4.315	3.036	-	1.694
Total	352.446	301.369	302.435	272.432

Custos e Despesas (R\$ mil)	4T22	3T22	2T22	1T22
Custos de Aluguéis e Serviços	-85.101	-67.984	-71.082	-63.228
Pessoal	-10.281	-9.144	-5.960	-7.397
Serviços de terceiros	-3.024	-1.676	-3.348	-1.482
Fundo de promoção	-986	-671	-665	-634
Estacionamento	-11.847	-10.422	-11.904	-10.322
Operações de varejo	-44.948	-33.162	-37.380	-31.511
Outros	-14.015	-12.909	-11.825	-11.882
Despesas	-38272	-25.942	-29.998	-20.203
Pessoal	-22.898	-13.688	-17.880	-9.388
Remuneração baseado em ações	-3.391	-3.068	-3.552	-3.552
Serviços de terceiros	-7.735	-5.302	-5.684	-4.558
Outros	-4.248	-3.884	-2.882	-2.705
Subtotal	-123.373	-93.926	-101.080	-83.431
Depreciação e Amortização	-40.792	-40.744	-38.859	-38.635
Total	-164.165	-134.670	-139.939	-122.066

Resultado Financeiro (R\$ mil)	4T22	3T22	2T22	1T22
Receitas financeiras	48.374	63.600	20.722	54.150
Despesas financeiras	-146.486	-143.931	-110.500	-88.522
Receitas e despesas financeiras líquidas	-98.112	-80.331	-89.778	-34.372
Valor justo de instrumento de capital	37.874	23.814	-239.645	-69.386
Resultado financeiro	-135.986	-56.517	-329.423	-103.758

EBITDA gerencial (R\$ mil)	4T22	3T22	2T22	1T22
EBITDA	168.448	160.574	162.822	149.475
Receita Líquida	293.509	246.509	253.642	228.373
Margem EBITDA	57,39%	65,14%	64,19%	65,45%

GLOSSÁRIO

ABL: *Área Bruta Locável.*

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

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

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

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

Aluguéis mesmas lojas por m²: *Renda de aluguel por m² somente das lojas que estiveram presentes durante todo o período considerado (tanto no período do ano anterior quanto no período do ano atual), ou seja, desconsidera novas operações e operações que não estão mais presentes nos shoppings. Adicionalmente, não considera shoppings que tenham sido adquiridos no período ou que tenham sido vendidos no período.*

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

EBITDA: *Medição não contábil elaborada pela administração da Iguatemi, calculada observando as disposições do Ofício Circular CVM nº 01/2006, consistindo no lucro operacional acrescido de resultado financeiro líquido e depreciação e amortização.*

EBITDA por m²: *EBITDA dividido pela ABL própria média.*

FFO: *Lucro Líquido + Depreciação e Amortização.*

FFO por m²: *FFO dividido pela ABL própria média.*

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

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

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

Vendas mesmas lojas por m²: *Vendas totais por m² declaradas pelos lojistas, somente para as lojas que estiveram presentes durante todo o período considerado (tanto no período do ano anterior quanto no período do ano atual), ou seja, desconsidera novas operações e operações que não estão mais presentes nos shoppings. Adicionalmente, não considera shoppings que tenham sido adquiridos no período ou que tenham sido vendidos no período.*

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