



Teleconferência de Resultados

1T23

Agenda

1. Destaques dos Resultados do 1T23
2. Desenvolvimento Imobiliário – Casa Figueira
3. Desempenho Operacional e Financeiro
4. Guidance 2023

DESTAQUES DOS RESULTADOS DO 1T23

- Vendas totais atingiram um recorde de R\$ 3,9 bilhões no 1T23, crescendo 16,8% versus 1T22. As vendas de abril/23 devem fechar 8,3% acima de abril/22;
- As vendas mesmas lojas (SSS) cresceram 15,0% e as vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 16,8% no trimestre versus o 1T22;
- Os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 19,7% e os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 17,3% no trimestre versus o 1T22;
- A receita bruta atingiu R\$ 326,3 milhões no 1T23, crescendo 18,5% versus 1T22;
- A receita líquida atingiu R\$ 270,2 milhões no 1T23, crescendo 18,3% versus 1T22. Excluindo o efeito de linearização, a Receita Líquida atingiu R\$ 286,5 milhões no 1T23, 23,0% acima do 1T22;
- O EBITDA ajustado⁽¹⁾ consolidado atingiu R\$ 198,9 milhões no 1T23, um aumento de 31,1% versus 1T22, com margem EBITDA ajustado de 69,5%;
- Lucro líquido ajustado⁽¹⁾ atingiu R\$ 66,5 milhões no 1T23, 72,7% acima do 1T22, com margem líquida ajustada de 23,2%;
- O FFO ajustado⁽¹⁾ foi de R\$ 110,8 milhões no 1T23, 43,6% acima do 1T22, com margem FFO ajustada de 38,7%;

<i>VENDAS TOTAIS</i>	<i>RECEITA LÍQUIDA</i>	<i>EBITDA AJUSTADO ⁽¹⁾</i>
R\$ 3,9 bi +16,8% vs. 1T22	R\$ 270,2 mi +18,3% vs. 1T22	R\$ 198,9 mi +31,1% vs. 1T22
<i>SSS</i>	<i>SSR</i>	<i>MARGEM EBITDA AJUSTADA ⁽¹⁾</i>
15,0% vs 1T22	19,7% + 12,3 p.p. vs reajuste do IGPM	69,5% +4,3 p.p. vs. 1T22
<i>SAS</i>	<i>SAR</i>	<i>FFO AJUSTADO ⁽¹⁾</i>
16,8% vs 1T22	17,3% + 9,9 p.p. vs reajuste do IGPM	R\$ 110,8 mi + 43,6% vs. 1T22

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

DESTAQUES DOS RESULTADOS DO IT23

- A alavancagem da Iguatemi S.A. encerrou o trimestre em 2,43x Dívida Líquida/EBITDA Ajustado, 0,77 p.p acima do 4T22. Aumento no indicador se deve a aquisição de 36% do JK Iguatemi;
- No dia 28 de fevereiro, realizamos o **pagamento da aquisição de 36% do JK Iguatemi por R\$ 667 milhões**;
- Em 06 de março, a **Companhia contratou um crédito imobiliário no valor de R\$ 667 milhões**, a um custo final de 99,95% do CDI e prazo médio de 11 anos;
- **Aprovado novo programa de SWAP** (4º programa) com limite máximo de R\$ 200 milhões e que servirá para substituição dos programas passados;
- O Iguatemi One lança a segunda campanha promocional de itens colecionáveis, o Iguatemi Collections.

Eventos subsequentes:

- O Iguatemi Porto Alegre comemorou 40 anos em abril com uma programação cheia de experiências;
- **Início das obras de infraestrutura do bairro Casa Figueira.** O empreendimento consiste no desenvolvimento de um bairro que contará com 66 lotes urbanizados, gerando mais de 100 torres comerciais e residenciais no entorno do Iguatemi Campinas. Estimamos um VGV total de R\$ 10 bilhões, sendo a receita da Iguatemi entre R\$ 350 a 400 milhões e CAPEX entre R\$ 70 e 80 milhões (valor presente em março/2023), assumindo que a última comercialização será em 2038.



Iguatemi São Paulo

Agenda

1. Destaques dos Resultados do 1T23
2. Desenvolvimento Imobiliário – Casa Figueira
3. Desempenho Operacional e Financeiro
4. Guidance 2023



CASA FIGUEIRA

BAIRRO CASA FIGUEIRA

TAMANHO

- 1 milhão de m² (similar ao tamanho do bairro Vila Olímpia em São Paulo).

LOCALIZAÇÃO

- Localizado no entorno do Shopping Iguatemi Campinas;
- 5ª região metropolitana mais rica do país;
- População de 3,3 milhões de habitantes.

PROJETO

- Priorização das pessoas;
- Ambientes plurais e convidativos.

CONCEITO

- Um bairro aberto, seguro e em sintonia com os avanços tecnológicos, culturais e sociais.

DESENVOLVEDORES

- Master Developers: Iguatemi e Fundação FEAC
- Urbanismo: Broadway Malyan



CRIANDO VALOR EM CAMPINAS

IMPACTO DO DESENVOLVIMENTO

- Adensamento do entorno do Shopping;
- 66 lotes urbanizados;
- Mais de 100 torres (entre comerciais e residenciais);
- R\$ 10 Bilhões em VGV estimado

CRONOGRAMA

- Início obras infraestrutura: 2023
- Comercialização último lote: 2038

RESULTADO IGUATEMI

- Receita projetada entre R\$350 e R\$400 milhões em vendas de terrenos;
- Investimento total entre R\$70 e R\$80 milhões



CASA FIGUEIRA

Agenda

1. Destaques dos Resultados do 1T23
2. Desenvolvimento Imobiliário – Casa Figueira
3. Desempenho Operacional e Financeiro
4. Guidance 2023

DESEMPENHO OPERACIONAL

Indicadores Operacionais	1T23	1T22	Var. %
ABL Total (m²)	726.333	709.449	2,4%
ABL Própria (m²)	490.045	469.494	4,4%
ABL Própria Média (m²)	490.045	469.494	4,4%
ABL Total Shopping (m²)	672.823	670.439	0,4%
ABL Própria Shopping (m²)	449.395	436.384	3,0%
Total Shoppings ⁽¹⁾	16	16	0,0%
Vendas Totais (R\$ mil)	3.903.522	3.341.466	16,8%
Vendas mesmas lojas (SSS)	15,0%	70,8%	-55,7 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	16,8%	77,2%	-60,4 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR) ⁽²⁾	19,7%	69,9%	-50,2 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR) ⁽³⁾	17,3%	72,2%	-54,9 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	13,2%	13,8%	-0,6 p.p.
Taxa de Ocupação	92,7%	92,7%	0,0 p.p.
Inadimplência líquida	4,4%	5,3%	-0,9 p.p.
Venda/m² - Shoppings⁽⁴⁾	6.193	5.319	16,4%
Aluguel/m² - Shoppings ⁽⁴⁾	553	506	9,4%
Aluguel/m² ⁽⁵⁾	484	449	7,8%

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

(2) Número da tabela na visão competência, em 1T23 versus 1T22 na visão caixa 15,9%.

(3) Número da tabela na visão competência, em 1T23 versus 1T22 na visão caixa 13,4%.

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

(5) Considera ABL total shoppings e torres.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada – Gerencial (R\$ mil)	1T23	1T22	Var. %
Aluguel mínimo mensal	202.018	173.254	16,6%
Aluguel percentual	13.215	8.471	56,0%
Locação temporária	18.429	15.311	20,4%
Taxa de administração	14.843	13.817	7,4%
Estacionamento	42.978	35.387	21,5%
Outros (Shopping)	4.613	3.217	43,4%
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	30.177	25.986	16,1%
Receita Bruta	326.273	275.443	18,5%
Impostos e descontos	-38.541	-46.187	-8,7%
Linearização dos descontos	-17.515	-4.846	261,4%
Receita Líquida	270.217	228.373	18,3%
Custos	-66.614	-62.286	6,9%
Despesas	-24.736	-22.783	8,6%
Outras receitas (desp.) operacionais	3.468	3.672	-5,6%
Linearização revenda de pontos	1.764	576	206,3%
Resultado de equivalência patrimonial	-5.579	262	-2229,4%
EBITDA	178.520	147.814	20,8%
Depreciação e amortização	-44.296	-38.634	14,7%
EBIT	134.224	109.180	22,9%
Receitas financeiras	51.090	63.980	-20,1%
Resultado operação SWAP	5.473	18.562	-70,5%
Despesas financeiras	-117.079	-103.711	12,9%
Valor justo de instrumento de capital	-8.260	-86.862	-90,5%
IR e CSLL	-11.171	1.059	-1154,9%
Participação dos minoritários	-990	-979	1,1%
Lucro Líquido	47.814	-17.333	375,9%

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

CONCILIAÇÃO DRE COM E SEM LINEARIZAÇÃO, EFEITO DA INFRACOMMERCA E RESULTADO DO SWAP DE AÇÕES

DRE – Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização, Infracommerce e SWAP	1T23 sem linearização, IFCM e SWAP	1T23 com linearização, IFCM e SWAP	1T22 sem linearização, IFCM e SWAP	1T22 com linearização, IFCM e SWAP
Receita Bruta	326.273	326.273	275.443	275.443
Impostos e descontos	-38.541	-39.768	-46.187	-42.563
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-17.515	-	-4.846	-
Receita Líquida	270.217	286.505	228.373	232.880
Custos e Despesas	-91.350	-91.350	-85.069	-85.069
Outras Receitas (Desp.) Operacionais ⁽¹⁾	5.232	3.468	4.248	3.672
Resultado de Equivalência Patrimonial	-5.579	367	262	262
EBITDA ⁽²⁾	178.520	198.990	147.814	151.745
Margem EBITDA	66,1%	69,5%	64,7%	65,2%
Depreciação e Amortização	-44.296	-44.296	-38.634	-38.634
EBIT	134.224	154.694	109.180	113.111
Margem EBIT	49,7%	54,0%	47,8%	48,6%
Receitas Financeiras	51.090	45.617	63.980	45.418
Despesas Financeiras	-117.079	-117.079	-103.711	-103.711
Valor justo de instrumento de capital	-8.260	-	-86.862	-
IR e CSLL	-11.171	-15.750	1.059	-15.328
Participação dos minoritários	-990	-990	-979	-979
Lucro Líquido ⁽²⁾	47.814	66.492	-17.333	38.511
Margem Líquida	17,7%	23,2%	-7,6%	16,5%
FFO ⁽²⁾	92.110	110.788	21.301	77.145
Margem FFO	34,1%	38,7%	9,3%	33,1%

(1) Linearização dos descontos líquida da amortização.

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

RESULTADO VAREJO (I-RETAIL E IGUATEMI 365)

DRE Varejo (i-Retail e Iguatemi 365)	1T23	1T22	Var. %
Receita bruta	30.177	25.986	16,1%
Impostos e descontos	-7.780	-6.587	18,1%
Receita líquida	22.397	19.399	15,5%
Custos e despesas	-29.765	-31.511	-5,5%
Outras receitas (desp.) operacionais	179	895	-80,0%
EBITDA	-7.189	-11.218	-35,9%
Margem EBITDA	-32,1%	-57,8%	25,7 p.p.

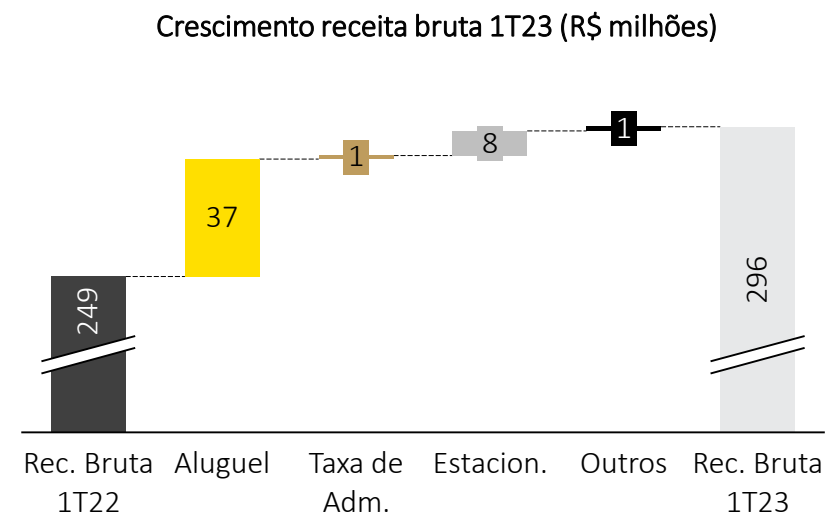
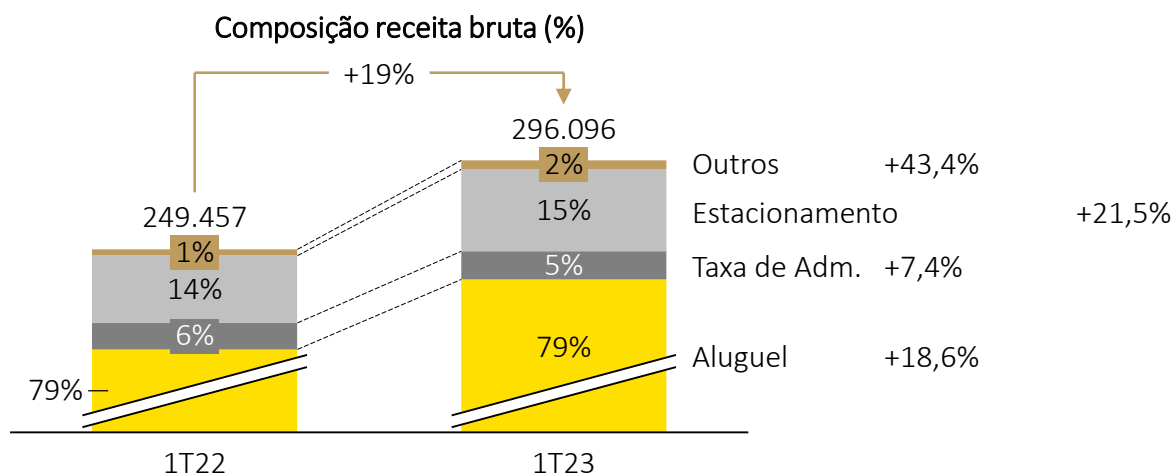
RESULTADO SHOPPINGS

DRE Consolidada – Shoppings Gerencial (R\$ mil)	1T23	1T22	Var. %
Aluguel mínimo mensal	202.018	173.254	16,6%
Aluguel percentual	13.215	8.471	56,0%
Locação temporária	18.429	15.311	20,4%
Taxa de administração	14.843	13.817	7,4%
Estacionamento	42.978	35.387	21,5%
Outros (Shopping)	4.613	3.217	43,4%
Receita Bruta	296.096	249.457	18,7%
Impostos e descontos	-31.988	-35.976	-11,1%
Receita Líquida	264.108	213.481	23,7%
Custos	-36.849	-30.775	19,7%
Despesas	-24.736	-22.783	8,6%
Outras receitas (desp.) operacionais	3.289	2.777	18,4%
Resultado de equivalência patrimonial	367	262	40,1%
EBITDA	206.179	162.963	26,5%
Margem EBITDA	78,1%	76,3%	1,7 p.p.

RESULTADO SHOPPINGS

RECEITA BRUTA – R\$ MIL

Receita Bruta – Shoppings (R\$ mil)	1T23	1T22	Var. %
Aluguel	233.662	197.036	18,6%
Taxa de Administração	14.843	13.817	7,4%
Estacionamento	42.978	35.387	21,5%
Outros - Shopping	4.613	3.217	43,4%
Total	296.096	249.457	18,7%

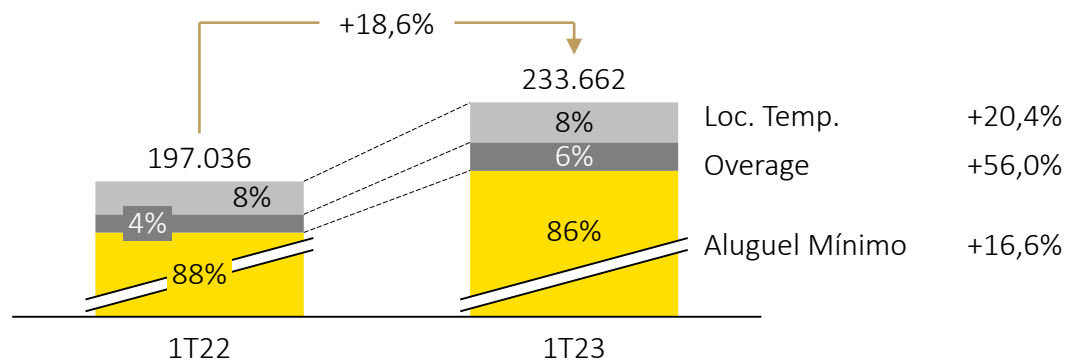


DETALHAMENTO SHOPPINGS

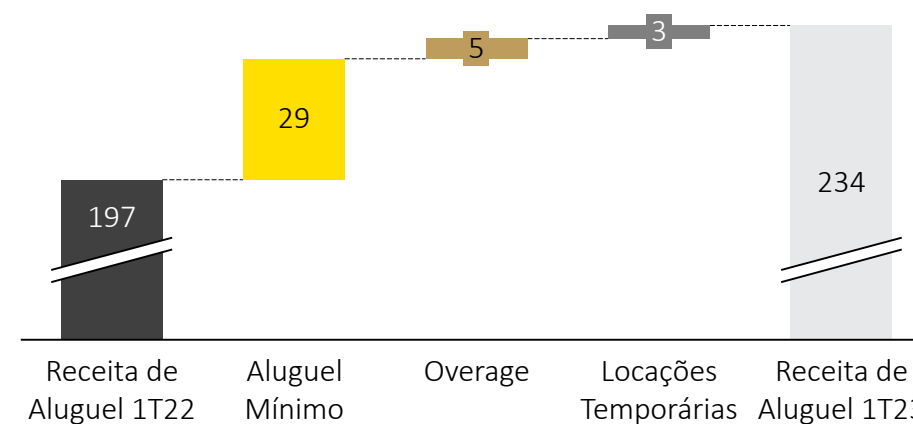
RECEITA DE ALUGUEL – R\$ MIL

Receita de Aluguel	1T23	1T22	Var. %
Aluguel mínimo mensal	202.018	173.254	16,6%
Aluguel percentual	13.215	8.471	56,0%
Locação temporária	18.429	15.311	20,4%
Total	233.662	197.036	18,6%

Composição receita de aluguel (%)



Crescimento receita de aluguel 1T23 (R\$ Milhões)

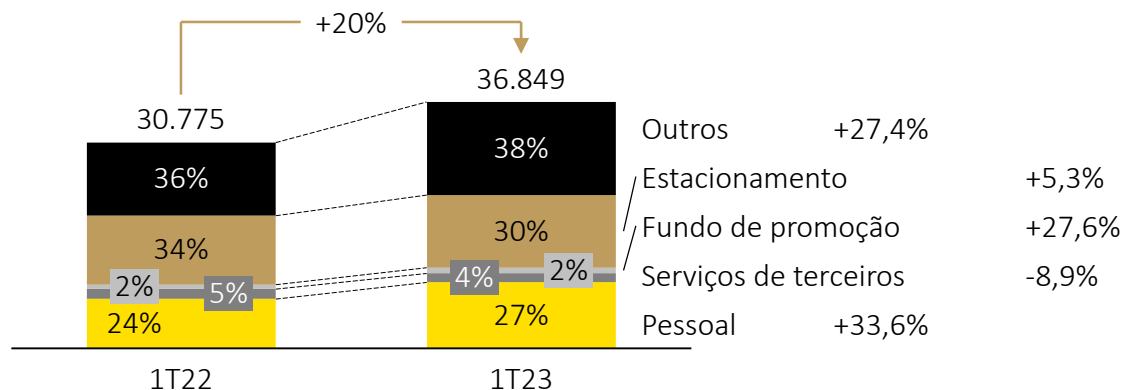


DETALHAMENTO SHOPPINGS

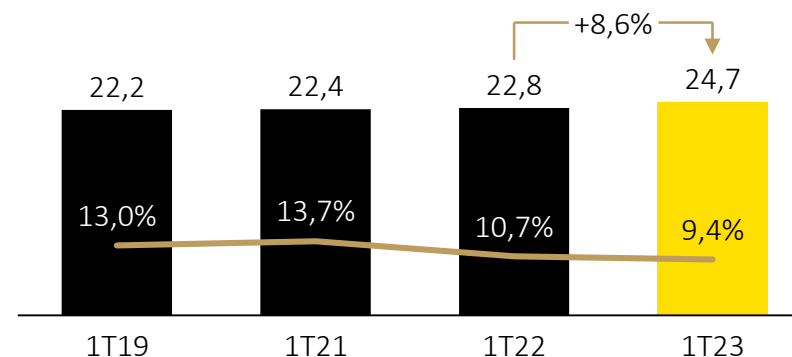
CUSTOS E DESPESAS ADMINISTRATIVAS (EXCLUINDO DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO) – R\$ MIL

Custos e despesas - Shoppings	1T23	1T22	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-36.849	-30.775	19,7%
Pessoal	-9.883	-7.397	33,6%
Serviços de terceiros	-1.354	-1.486	-8,9%
Fundo de promoção	-809	-634	27,6%
Estacionamento	-10.871	-10.322	5,3%
Outros	-13.932	-10.936	27,4%
Despesas	-24.736	-22.783	8,6%
Pessoal	-13.892	-10.043	38,3%
Remuneração baseado em ações	-3.552	-3.552	0,0%
Serviços de terceiros	-3.557	-4.835	-26,4%
Outros	-3.735	-4.353	-14,2%
Total	-61.585	-53.558	15,0%

Composição custos (%)



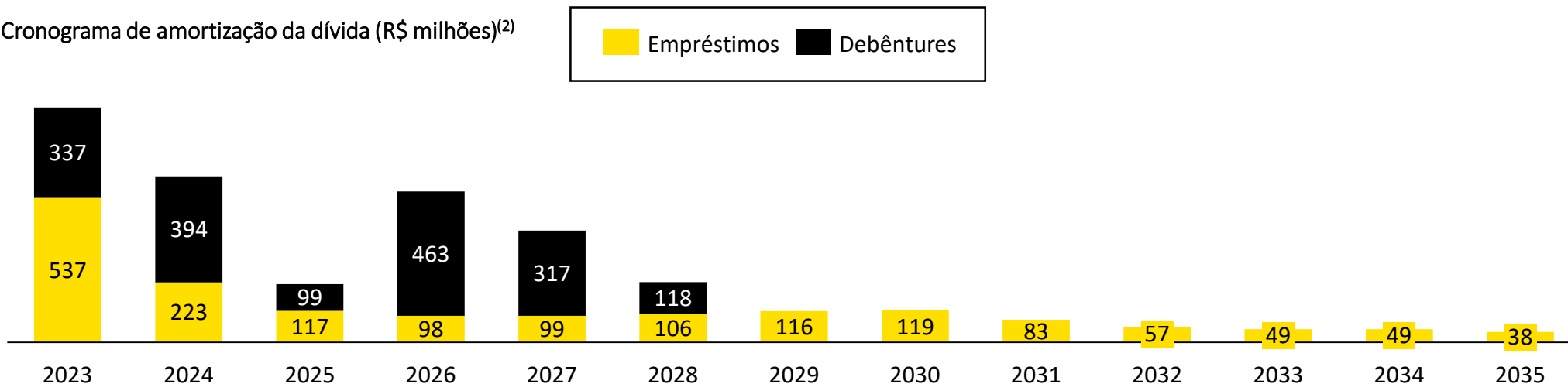
Despesas (R\$ milhões) e % da Receita Líquida



ENDIVIDAMENTO

Dados consolidados (R\$ mil)	1T23	4T22	Var. %
Dívida total	3.706.947	3.100.412	19,6%
Disponibilidades	1.840.877	1.906.816	-3,5%
Dívida líquida	1.866.070	1.193.596	56,3%
EBITDA (LTM)	698.603	667.899	4,6%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾ (LTM)	768.329	721.084	6,6%
Dívida líquida/EBITDA	2,67x	1,79x	0,88
Dívida líquida/EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	2,43x	1,66x	0,77
Custo da dívida (% CDI)	102,8%	106,1%	-3,3 p.p.
Prazo da dívida (anos)	4,2	2,8	1,3

Cronograma de amortização da dívida (R\$ milhões)⁽²⁾

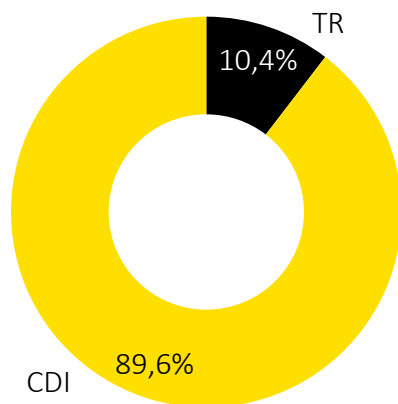


(1) Excluindo o efeito da linearização, Infracommerce e o resultado do SWAP das ações.

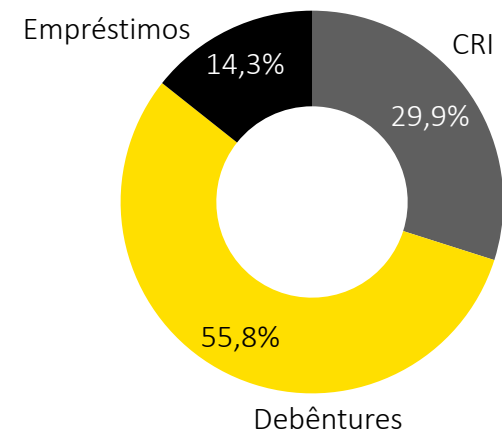
(2) Em 31/03/2023

ENDIVIDAMENTO

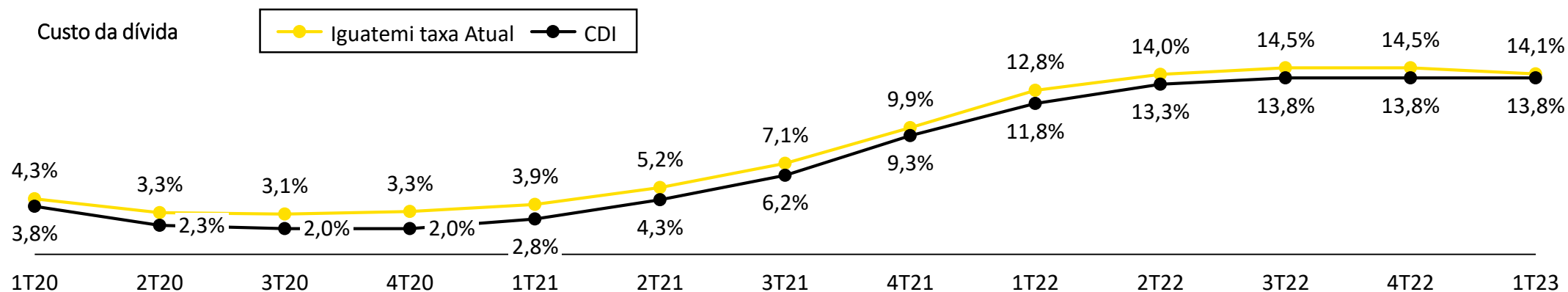
Perfil da Dívida por Indexador



Perfil da Dívida por Modalidade



Custo da dívida



Agenda

1. Destaques dos Resultados do 1T23
2. Desenvolvimento Imobiliário
3. Desempenho Operacional e Financeiro
4. Guidance 2023

GUIDANCE

ANUAL X REALIZADO

GUIDANCE ⁽¹⁾	Guidance anual	Realizado 3M23
Crescimento da receita líquida – Shoppings ⁽²⁾	13 – 18%	23,7%
Crescimento da receita líquida – Varejo	3 – 6%	15,5%
Margem EBITDA – Shoppings ⁽²⁾	78 – 81%	78,1%
Margem EBITDA – Total ⁽³⁾	69 – 72%	69,5%
Investimento (R\$ milhões) ⁽⁴⁾	140 - 180	37,6

- 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.



Contato

Cristina Betts
CEO

Guido Oliveira
CFO

Marcos Souza
Gerente de Relações com Investidores

Victor Barbosa
Coordenador de Relações com Investidores

Leticia Figueiredo
Analista de Relações com Investidores

+55 11 3137-7037 / 7134

ri@lguatemi.com.br

<https://ri.lguatemi.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.