



Resultados do 4T21

São Paulo, 15 de março de 2022 – A Iguatemi S.A. [B3: IGTI11], uma das maiores empresas *full service* no setor de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do quarto trimestre de 2021 (4T21). 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.

PARA UM MELHOR ENTENDIMENTO DESTES RELEASES, OS DADOS COMPARATIVOS DO 4T21 ESTÃO NO NÍVEL DA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A. (ANTIGA IGTA3), AO FINAL DO DOCUMENTO APRESENTAMOS A CONCILIAÇÃO DOS NÚMEROS NO NÍVEL DA NOVA HOLDING IGUATEMI S.A. (IGTI11).

DESTAQUES DO 4T21

Teleconferência sobre os Resultados do 4T21

Teleconferência em Português

16 de março de 2022

10h00 horário de Brasília

9h00 horário de Nova York

Tel.: +55 (11) 4632-2237

Ou (+55 11) 4680-6788

Senha: 924 4718 2021

Tradução simultânea para Inglês

16 de março de 2022

10h00 horário de Brasília

9h00 horário de Nova York

Tel.: +1 (669) 900 6833

Ou +1 (929) 205-6099

Senha: 929 2409 1230

Equipe de RI:

Guido Oliveira, CFO

Marcos Souza, RI

Victor Barbosa, RI

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

ri@iguatemi.com.br

www.iguatemi.com.br

- A Capacidade de Utilização média de 100% no 4T21;
- As Vendas Totais atingiram 12,7 bilhões em 2021, 10,6% abaixo de 2019, e R\$ 4,8 bilhões no 4T21, crescimento de 30,6% em relação a 4T20 (11,8% acima do 4T19);
- As vendas mesmas lojas (SSS) cresceram 15,0% e as vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 11,8% no trimestre versus o 4T19, com 14 dos 16 shoppings acima de 2019;
- Os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 27,8% e os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 16,9% no 4T21 versus o 4T19;
- A Receita Bruta atingiu R\$ 1 bilhão no ano, crescimento de 16,4% contra 2019 e R\$ 323,2 milhões no 4T21, 41,7% acima do 4T20 (+34,1% sobre o 4T19);
- A Receita Líquida atingiu R\$ 867,3 milhões em 2021; aumento de 15% versus 2019, e R\$ 315,5 milhões no 4T21, 71,1% acima do 4T20 (+49,4% versus 4T19);
- O EBITDA atingiu R\$ 550,1 milhões em 2021, uma queda de 4,4% versus 2019, e R\$ 185,9 milhões no trimestre, um aumento 21,5% versus 4T19¹, com margem EBITDA de 58,9%. Excluindo o efeito da linearização, o EBITDA atingiu R\$486 milhões no ano, uma queda de 15,5% versus 2019 e fechou em R\$ 166,7 milhões no 4T21, um aumento de 12,6% versus 4T20 (8,8% versus 4T19¹).
- O Lucro Líquido atingiu R\$ 344,1 milhões em 2021, 9,5% acima de 2019 e R\$ 82,8 milhões no 4T21, aumento de 1,1% versus 4T20 (-25,9% vs 4T19). Excluindo o efeito da variação do preço da ação da Infracommerce e o resultado obtido da operação de SWAP o resultado foi um Lucro Líquido de R\$ 66,2 milhões no 4T21, 19,2% abaixo do 4T20;
- O FFO atingiu R\$499,5 milhões em 2021, 15,3% abaixo de 2019 e R\$ 122,7 milhões no 4T21, 2,1% acima do 4T20 (-15,5% versus 4T19), excluindo o efeito da Infracommerce e o resultado obtido da operação de SWAP o FFO foi de R\$ 106,1 milhões no 4T21;
- A alavancagem encerrou o trimestre em 2,57x Dívida Líquida/EBITDA (queda de 0,25 versus 3T21 e uma queda de 0,75 versus 4T20);
- Venda de fração de terreno no Iguatemi Ribeirão Preto por R\$ 7,8 milhões no 4T21;
- Aprovado no dia 20 de dezembro o desdobramento da totalidade das ações ordinárias e preferenciais, na proporção de 10 ações para cada ação da mesma espécie;
- Inauguração 365 POP UP no Iguatemi São Paulo.

Eventos subsequentes:

- AGE para eleição do Conselho de Administração;
- Conselho de Administração aprovou a distribuição de R\$ 90 milhões em dividendos, a ser ratificado em AGO.
- Aquisição de 23,08% da Etiqueta Única, maior e-commerce do Brasil que intermedia a venda e artigos *second hand* de luxo no país, por R\$ 27 milhões;
- Encerramento no dia 31 de janeiro da 2ª janela de conversão de IGTI3 para IGTI11.

1. EBITDA ajustado, exclui ganho de capital do Iguatemi Florianópolis no 4T21



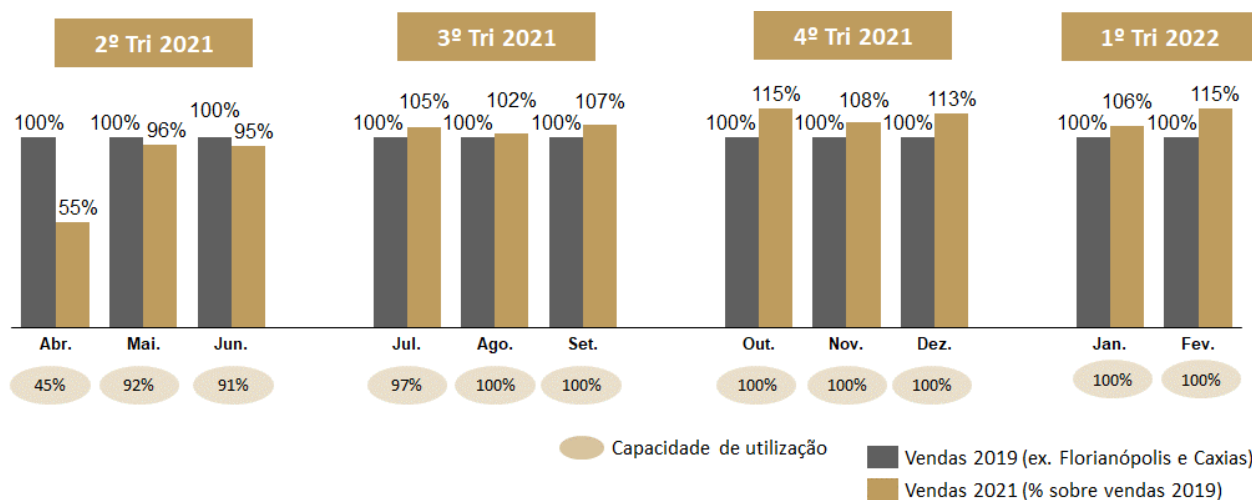
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Status das Operações e Vendas

O 4º trimestre de 2021 foi marcado pelo ótimo resultado dos nossos empreendimentos, apresentando uma forte melhora sobre 2019 nos indicadores de vendas e receitas de aluguel, e sobre 3T21 nos indicadores de inadimplência, desconto e fechamento de área vaga.

Nossas vendas continuaram performando muito bem, fazendo com que atingíssemos o recorde de vendas trimestral da nossa história. As vendas totais atingiram R\$ 4,8 bilhões no 4T21, o que representa um crescimento de 11,8% com relação ao 4T19. Já o indicador de vendas mesmas lojas (SSS) teve um desempenho superior, ficando 15,0% acima quando comparado ao mesmo período de 2019.

Na performance de vendas mensal, registramos uma melhora de vendas em todos os meses do trimestre, registrando 115%, 108% e 113% em outubro, novembro e dezembro, respectivamente sobre 2019. A tendência de forte recuperação continuou nos primeiros dois meses de 2022; mesmo com o surgimento da variante Ômicron que impactou negativamente os primeiros quinze dias do ano, janeiro teve vendas 6% acima do mesmo período de 2019 e fevereiro, já menos impactado pela Ômicron, teve vendas 15% acima do mesmo período de 2019.



Nas vendas mesmas lojas (SSS), conseguimos melhorar em todos os segmentos, como Moda, Calçados, Artigos de Couro, que representa 32,0% da nossa ABL, avançando 26,8% em vendas nas mesmas lojas sobre 2019. Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias também performaram bem, crescendo 14,1% no 4T21 versus 4T19.

Com a volta da grade de filmes e lançamentos, tivemos uma melhora nas operações de entretenimento. Essa melhora refletiu positivamente no fluxo de estacionamento e ocupação dos restaurantes e praças de alimentação a noite.

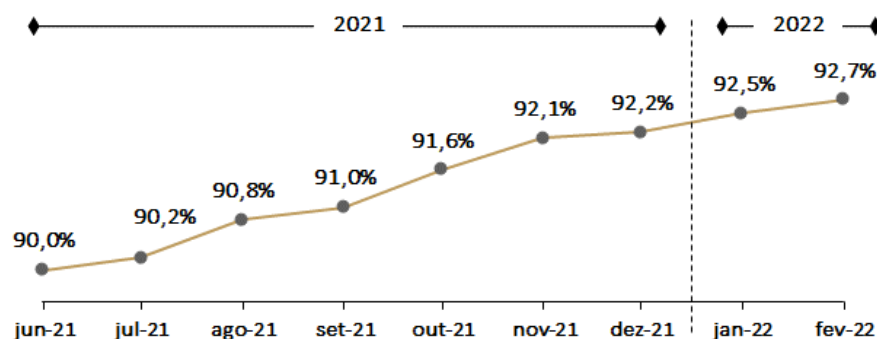
Aluguel

O resultado positivo de vendas possibilitou continuarmos com a nossa política de retirada de descontos, gerando um crescimento, sobre o mesmo período de 2019, de 27,8% nos alugueis mesmas lojas (SSR). Apesar de termos aumentado a cobrança, a inadimplência líquida caiu para 1,4%, versus o 3T21, valor próximo ao patamar pré pandemia, e custo de ocupação atingiu 11,3%, no 4º trimestre de 2021.

O SSR é um indicador líquido de desconto, e temos concedido descontos temporários sobre parte do repasse contratual do IGP-M. Conforme citado acima, com a melhora continua nas operações, estamos retirando parte desses descontos e continuaremos com essa redução nos próximos meses. Se excluirmos esses descontos, o indicador de SSR teria crescido 41,9% no 4T21 sobre o mesmo período de 2019.

Em janeiro e fevereiro de 2022 demos continuidade ao movimento de retirada de desconto IGP-M, tendo reflexo positivo no nosso número de SSR para o período, registrando 47,0% nos meses de janeiro e fevereiro, versus o mesmo período de 2019.

Com a forte retomada de vendas do nosso portfólio, tivemos um aumento na procura pelos nossos espaços, conseguindo locar 66 novos contratos no 4T21. Como resultado, dezembro foi o 6º mês consecutivo de fechamento de área vaga em 2021, alcançando uma taxa de ocupação média de 92,0% no 4T21. Se considerarmos o fim do mês de dezembro a taxa de ocupação foi de 92,2%.



Existe uma sazonalidade na nossa indústria, sempre observada nos primeiros meses do ano, em que lojistas que não entregaram suas chaves em novembro e dezembro para usufruir das datas festivas, tendem a entregar no começo do ano seguinte, aumentando a vacância dos empreendimentos nesses meses. **Entretanto, nos meses de janeiro e fevereiro de 2022 tivemos um fechamento de área vaga de 0,5p.p., chegando a uma taxa de ocupação de 92,7% e completando oito meses consecutivos de fechamento de área vaga.** Essa performance se torna ainda mais relevante dado que os dois primeiros meses do ano foram marcados por uma forte retirada de descontos.

Reestruturação

Dando continuidade ao processo de reestruturação que se iniciou em 07/06/2021, ao longo do 4T21 tivemos: (1) o desdobramento da totalidade das ações de emissão da Companhia, na proporção de 10 ações para cada ação, com o objetivo de promover a liquidez



das Units e tornar o seu preço mais atrativo para investidores; e (2) a abertura de um novo período de conversão de ações ordinárias para formação de Units da Iguatemi S.A., mais um movimento realizado com o objetivo de promover a liquidez das Units no mercado. O período de conversão foi dividido em duas janelas, tendo início em 18/11/21 e fechamento em 31/1/2022, levando a uma conversão total de aproximadamente 4,4% do capital social da Empresa.

Projetos de Uso Misto

Com o intuito de rentabilizar o potencial construtivo de cada empreendimento, desenvolver o entorno de nossos shoppings e garantir um fluxo qualificado na região, realizamos no 4T21 a venda de uma fração de terreno do Iguatemi Ribeirão Preto. O empreendimento será do tipo residencial com área privativa de 8,7 mil m² e unidades que variam de 56 m² a 82m².

Nos últimos anos, como parte da nossa estratégia de adensamento dos entornos dos nossos shoppings, também tivemos outras frações de terrenos vendidas, e hoje totalizamos 13 projetos em operação, em obras ou em aprovação, conforme abaixo:

Iguatemi Esplanada

Iguatemi Business



Perfil: Escritório
Área Privativa: 16 mil m²
Status: Em operação

Brickell Iguatemi



Perfil: Residencial
Área Privativa: 17,3 mil m²
Status: Em obra

Comercial Julio & Kalil



Perfil: Corporativo
Área Privativa: 15,2 mil m²
Status: Projeto em aprovação

Residencial CRB



Perfil: Residencial
Área Privativa: 21,4 mil m²
Status: Projeto em aprovação

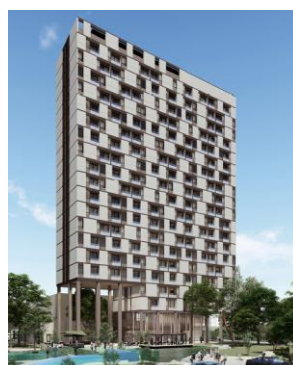
Galleria Shopping

Sky Galleria



Perfil: Corporativo
Área Privativa: 14,8 mil m²
Status: Em obras

Multifamily Luggo



Perfil: Multifamily
Área Privativa: 8 mil m²
Status: Em desenvolvimento



Iguatemi Rio Preto

Residencial Hugo



Perfil: Residencial
Área Privativa: 13 mil m²
Status: Projeto em aprovação

Hyatt Place



Perfil: Hotel
Área Privativa: 4,3 mil m²
Status: Em operação

Iguatemi Business



Perfil: Escritórios
Área Privativa: 11 mil m²
Status: Em operação

Integrato



Perfil: Residencial
Área Privativa: 17,3 mil m²
Status: Em operação

Iguatemi Ribeirão Preto

Iguatemi Business RP



Perfil: Escritórios
Área Privativa: 13,7 mil m²
Status: Em operação

Iguatemi Empresarial



Perfil: Escritórios
Área Privativa: 12,1 mil m²
Status: Em operação

Residencial Hugo



Perfil: Residencial
Área Privativa: 8,2 mil m²
Status: Em desenvolvimento

Colaboradores

No 4T21 reforçamos a importância das nossas pessoas estarem no centro da experiência do cliente.

Na frente de saúde organizacional, demos destaque as datas voltadas para prevenção de doenças, como Outubro Rosa e Novembro Azul, oferecendo aos colaboradores e colaboradoras a oportunidade de realizar exames de saúde feminina e masculina na empresa, e organizando palestras sobre saúde preventiva com profissionais renomados, tais como Dr. Fernando Cotait Maluf e Dr. Antonio Carlos Buzaid.

Reforçando nosso compromisso com diversidade geracional, lançamos um programa em parceria com a *Lets Code* destinado a desenvolvedoras e desenvolvedores com mais de cinquenta anos de idade. Ao final, dos 800 inscritos, 15 pessoas foram contempladas para participar de uma formação totalmente financiada pela Iguatemi, com duração de 24 semanas e 400 horas de formação *full stack*.

Continuamos expandindo o nosso olhar e ações afirmativas em diversidade. Como signatária dos WEPs (Princípios do Empoderamento Feminino) a Iguatemi aderiu à campanha anual da ONU - 16 Dias de Ativismo pelo Fim da Violência contra as Mulheres. Realizamos ações afirmativas para apoiar esta causa, incluindo informação, workshops e a iluminação da fachada do Iguatemi Brasília com a cor laranja.

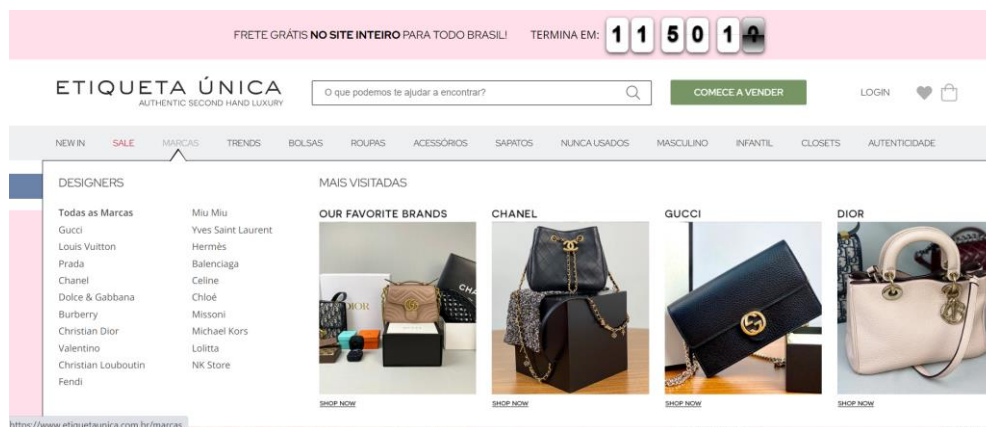
Como resultado de nossos esforços e compromisso com as melhores práticas em RH, recebemos a recertificação do GPTW, nas categorias Mulher e Varejo, e fomos reconhecidos no 24º TOP of Mind de RH, estando entre as cinco empresas mais lembradas pela gestão de pessoas na pandemia.

Iguatemi Digital

No quarto trimestre e início de 2022 continuamos a avançar em pontos importantes nas frentes da estratégia digital da Iguatemi:

Aquisição da Etiqueta Única

No último dia 3 de março, a Iguatemi anunciou a aquisição de 23,08% da Etiqueta Única, maior e-commerce do Brasil que intermedia a venda de artigos *second hand* de luxo no país. Adquirida por R\$27 MM, a transação garante a Iguatemi uma opção de compra para se tornar controlador da operação nos próximos três anos



A parceria com a Iguatemi S.A reforça a importância da inovação e do consumo consciente no mercado da moda. Atualmente, a Etiqueta Única é a maior plataforma online de luxo especializada em economia colaborativa e circular da América Latina, com crescimento médio de 40% ao ano.

A empresa conta com mais de 600 *labels* nacionais e internacionais em seu portfólio, além de 65 mil produtos autenticados, com marcas de luxo icônicas e desejadas como Gucci, Chanel e Louis Vuitton.

Além de estar alinhado aos objetivos de negócio da Iguatemi e tratar-se de um player em plena ascensão, a Etiqueta Única sempre apresentou lucro desde a sua inauguração em 2013 e com esse novo investimento pretende triplicar o GMV nos próximos anos.

Iguatemi 365

O Iguatemi 365 teve em 2021 um ano de forte expansão. Dos quatro principais movimentos previstos (1) Logística - expansão Brasil; (2) *Selection* - aumento de categorias e *SKUs*; (3) *Omnichannel* - abertura 365 *Pop Up* e (4) lançamento app, apenas o último foi postergado para o 1º semestre de 2022.

Em (1) Logística passamos a entregar em todos os estados do país, cobrindo 91% do PIB brasileiro. Mesmo com a expansão nacional, reduzimos nosso lead time de entrega em 13% e mantivemos acima de 90% o percentual de pedidos entregues dentro do prazo. Como resultado, o GMV de cidades sem presença de shoppings centers Iguatemi passou a representar 47% do total de GMV do site (versus 30% em 2020).

Em (2) *Selection*, através do desenvolvimento de categorias não moda (como casa, decoração e beleza) e a entrada de novas 185 marcas como Golden Goose, Burberry e Michael Kors, atingimos o número de 407 marcas ativas (+83% YoY) e 22,4k SKUs (+ 38% YoY). Mesmo com o crescimento do share das categorias não moda, de precificação menor e que passaram a representar 13% do GMV total (+5pp YoY), mantivemos o ticket médio estável no YoY.

Na expansão (3) *Omnichannel*, no 4T21 abrimos nossa Pop Up com mais de 400 m2 no Shopping Iguatemi SP reforçando nosso DNA de omnicanalidade. Ainda no 4T21, com uma maior otimização dos investimentos de tráfego e exposição das frentes offline, tivemos, no comparativo com o mesmo período de 2020, o tráfego orgânico crescendo 3x mais que o pago enquanto o custo por sessão caiu 42%. Do ponto de vista de GMV, o 4T21 foi nosso melhor trimestre de venda da história e dezembro – mês da abertura da 365 Pop Up e da nova estrutura de Relacionamento Private Client - o nosso melhor mês, com as operações Offline (venda na loja da Baroneza, venda assistida na 365 Pop Up e vendas direta Private Clients) representando 19% do GMV total do mês.

Com os movimentos de expansão e aumento das eficiências da operação, fechamos 2021, versus 2020, com um crescimento de 117% em tráfego e de 82% em número de clientes com compras e, por fim, com uma redução de 17% no custo por sessão.

Em 2022, pretendemos (1) reduzir os prazos de entrega; (2) manter a expansão de categoria não moda e continuar trazendo marcas Top Brand; (3) desenvolver novos modelos de venda off-line – como novas operações temporárias e clientes Private; e (4) lançar o app. Como resultado, planejam dobrar o nosso GMV versus 2021.



Iguatemi One



Durante o último trimestre o Iguatemi One teve uma evolução importante. O número de clientes aumentou em mais de 3 vezes, e o número de parceiros dobrou, trazendo inovações de descontos e experiências dentro e fora do ambiente dos nossos shoppings. Disponibilizamos experiências mais convenientes aos nossos clientes, como a participação da promoção de natal através do próprio aplicativo, poupando filas e trazendo uma interação mais fluida. Ainda através do aplicativo, demos a opção para o cliente contribuir com um natal mais solidário, através de doações de forma fácil e simples.

A conexão do ambiente físico com o digital já traz informações que nos ajudam a aprimorar a jornada dos clientes Iguatemi, e esses dados nos possibilitam oferecer a melhor experiência aliada ao perfil e necessidade de cada cliente, além de comunicação e ações cada vez mais personalizadas.

Para os próximos meses, temos várias ações para cada vez mais personalizar a experiência do usuário, tornando-a memorável. Traremos benefícios relevantes, novas funcionalidades e um ambiente mais dinâmico, englobando todas as etapas do novo conceito de relacionamento entre Iguatemi e cliente.

Iguatemi Eventos

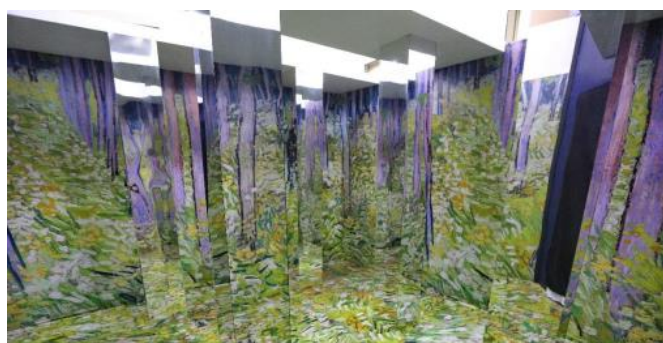
Com o avanço da imunização e consequente arrefecimento da pandemia, a Iguatemi voltou a intensificar seu calendário de eventos para seus clientes no 4T21 e começo de 2022, trazendo de volta uma variável importante da experiência Iguatemi e na atração de fluxo para nossos empreendimentos. Toda a organização e execução desses eventos aconteceram em linha com os mais rígidos protocolos de segurança e higiene.

Mondrian Para Crianças



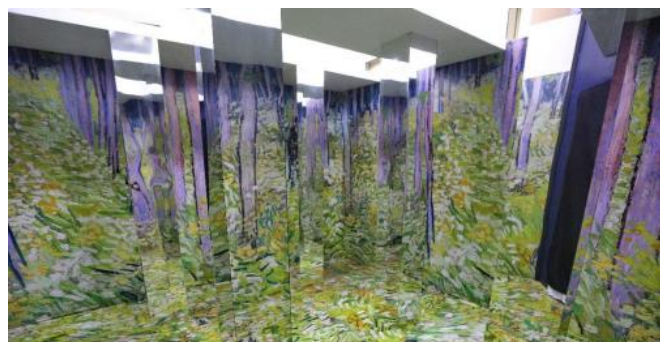
A mostra que contou com uma boa dose de recursos de som, imagem e efeitos especiais, foi uma homenagem ao pintor holandês Piet Mondrian. Os clientes puderam levar seus filhos para desfrutar de seis ambientes muito visuais e divertidos.

Paisagens de Van Gogh



A exposição foi inspirada em cinco telas famosas de Van Gogh. Com recursos de cores, sons e aromas, o visitante pôde conhecer sobre sua vida através de um circuito com oito cenários.

Paisagens Impressionistas de Claude Monet



Os visitantes da amostra vivenciaram uma experiência imersiva e sensorial nos quadros de Monet. A experiência que, por meio de oito estações, introduziu as cores e as técnicas do pintor.

Beach Tennis



Beach Tennis Iguatemi contou com estrutura completa a céu aberto de locação de duas quadras no Iguatemi SP e Galleria Shopping. A iniciativa também contou com professores renomados do meio, para ensinar as técnicas da modalidade.

Festival de Vinhos



O Festival trouxe uma experiência descontraída na degustação de vinhos e espumantes no Garden Espaço de Eventos.

Fashion Week Kids



Fashion Weekend Kids foi um desfile de moda do segmento infantil para marcas que desejam se relacionar com seu público final.

Welcome do Extraordinary



Evento exclusivo trouxe detalhes dos filmes de Spielberg em área de 200m2. Cada cenário fez com que o visitante interagisse e tivesse uma experiência imersiva e especial.

Ação de Responsabilidade Social no Natal

Seja o Papai Noel de
QUEM MAIS PRECISA.

Apoie o Instituto C e ajude a transformar a vida de centenas de crianças e adolescentes.



Iguatemi promoveu a Campanha de Responsabilidade Social no Natal de 2021. As doações puderam ser feitas nos meses de dezembro de 2021 e janeiro de 2022, com acesso por meio das redes sociais e sites dos shoppings.

RESULTADO DO 4T21 E 2021

Os resultados operacionais e financeiros da Companhia para o 4T21, conforme mencionado acima, tiveram uma recuperação e já se encontram acima do patamar pré-pandemia. As **vendas totais em nosso portfólio apresentaram um aumento de 11,8%** no trimestre versus 2019, **para R\$ 4,8 bilhões e uma queda de 10,6% em 2021 contra 2019, atingindo R\$ 12,7 bilhões no ano.** As **vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 11,8%** e o desempenho das **vendas mesmas lojas (SSS) foi de 15,0%** no 4T21 versus 4T19. Os **aluguéis mesmas áreas (SAR) aumentaram 16,9%**, e os **aluguéis mesmas lojas (SSR) aumentaram 27,8%, se comparados ao 4T19.** Vale lembrar que os indicadores de aluguel são líquidos de descontos e provisões sobre aluguéis e, portanto, refletem, a decisão tomada pela Companhia de conceder descontos temporários sobre parte do repasse contratual do IGP-M.

Com relação ao desempenho dos **Shoppings a 100%**, tivemos um **aumento de 25,4% na Receita Bruta de Aluguel** do trimestre (Aluguel Mínimo + *Overage* + Locação Temporária), atingindo R\$ 408,7 milhões, e um **crescimento de 16,1% em 2021 comparado a 2019**, atingindo R\$ 1.220,6 milhões. A **Receita de Estacionamento a 100% totalizou R\$ 62,3 milhões** no 4T21 (-8,9% versus 4T19), e R\$ 162,4 milhões no ano (-32,3% versus 2019). Essa linha continua impactada principalmente pelo menor fluxo e frequência das atividades de entretenimento, que apesar de continuarem ocorrendo, ainda não conseguem reunir o mesmo público de antes.

Resultado shopping

Considerando apenas o resultado advindo dos shoppings, outlets e torres comerciais, a companhia atingiu no 4T21 uma **Receita Bruta de R\$ 274,4 milhões, um crescimento de 20,8% versus 4T19 e de R\$ 890 milhões no ano, um crescimento de 7,9% versus 2019**, impactada positivamente pela linha de aluguel, com crescimento de 30,1% versus o 4T19 e 19,2% na comparação anual. No 4T21, a companhia continuou concedendo descontos temporários do reajuste automático da inflação sobre o aluguel, de acordo com o perfil do empreendimento e área de atuação de cada lojista. Levando em consideração essa política de descontos, apresentamos um **crescimento, comparado ao mesmo período de 2019, na Receita Líquida de 39,8% para R\$ 281,8 milhões** no trimestre, se excluirmos os efeitos da linearização o crescimento foi de 11,9% versus 2019 para R\$ 225,5 milhões no 4T21. Observamos também uma performance positivo no ano, com Receita Líquida de R\$790,6 milhões, crescimento de 8,5% versus 2019.

Os custos de aluguéis e serviços aumentaram em 14,5% versus o 4T19, esse crescimento foi puxado pelo aumento nos custos de estacionamento e pela linha de outros devido ao aumento dos custos com área vaga e do aumento da taxa de vacância se comparado ao 4T19. As despesas cresceram 35,4% comparado ao 4T19, atingindo R\$ 25,9 milhões no 4T21, principalmente, devido ao aumento do provisionamento da nova outorga do Incentivo a Longo Prazo (ILP) de 2021. Excluindo o resultado das operações de varejo (I-Retail e Iguatemi 365) o **EBITDA atingiu R\$ 194,6 milhões no trimestre, um crescimento de 15,4% contra 4T20, com margem EBITDA de 69,1%. Para o ano, o EBITDA ficou em R\$ 583,8 milhões** (0,4% abaixo do EBITDA ajustado de 2019), **com margem EBITDA de 73,8%. Agora excluindo o efeito da linearização, o EBITDA fechou em R\$ 175,4 milhões no trimestre, um crescimento de 13,7% contra o 4T20 (+11,2% versus o EBITDA ajustado do 4T19).**

Resultado Varejo (i-Retail e Iguatemi 365)

As duas operações somaram uma **Receita Bruta de R\$ 48,8 milhões no 4T21, um crescimento de 114,1% versus o 4T20 e 253% de crescimento sobre o mesmo período de 2019**. No ano, a Receita Bruta somou R\$ 112 milhões, crescimento de 154,7% versus 2020 (+208,8% sobre 2019). A **Receita Líquida chegou a R\$ 33,6 milhões no 4T21, representando um crescimento de 115,2% sobre o 4T20 (+247,0% versus o 4T19)**, e R\$ 76,8 milhões no ano, representando um crescimento de 150% sobre 2020 (+203,4% sobre 2019). Por fim, o EBITDA foi de R\$ 8,7 milhões negativos no trimestre, 37,5% abaixo do 4T20 e 88,5% abaixo do 4T19, e R\$ 33,7 milhões no ano de 2021.



Endividamento

A **Dívida Total da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 3,25 bilhões**, 1,2% abaixo do 3T21. A Disponibilidade de Caixa encontra-se em R\$ 1,8 bilhões, aumento de 1,6% em comparação ao 3T21, levando a uma **Dívida Líquida de R\$ 1,41 bilhão** e um múltiplo **Dívida Líquida/EBITDA de 2,57x**, uma queda de 0,25 versus o 3T21.

A Iguatemi reforça a sua visão otimista e está preparada para se beneficiar da recuperação da economia no pós pandemia, com um portfólio robusto e de alta qualidade. Continuaremos investindo na atualização do mix dos nossos Shoppings buscando sempre o aumento da rentabilidade da empresa. Aliado à estratégia digital que oferece uma plataforma 24/7 para os clientes Iguatemi, melhorando a sua jornada e experiência com os nossos Shoppings e a marca Iguatemi.

Cristina Betts
CEO da Iguatemi S.A

RELATÓRIO DE RESULTADOS



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. Decidimos comparar ao longo do texto e em todas as tabelas o nosso resultado também com o 4º trimestre de 2019, afim de trazer uma visão comparativa em relação ao nível normal de operação dos nossos empreendimentos.

PARA UM MELHOR ENTENDIMENTO DESTE RELEASE, OS DADOS COMPARATIVOS DO 4T21 ESTÃO NO NÍVEL DA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPINGS CENTERS S.A. (ANTIGA IGTA3), AO FINAL DO DOCUMENTO APRESENTAMOS A CONCILIAÇÃO DOS NÚMEROS NO NÍVEL DA NOVA HOLDING IGUATEMI S.A. (IGTI11).

Indicadores Financeiros - Gerencial	4T21	4T20	Var. %	4T21	4T19	Var. %
Receita Bruta (R\$ mil)	323.183	228.136	41,7%	323.183	241.018	34,1%
Receita Líquida (R\$ mil) ⁽¹⁾	315.478	184.403	71,1%	315.478	211.225	49,4%
EBITDA (R\$ mil) ⁽²⁾	185.907	162.242	14,6%	185.907	200.192	-7,1%
Margem EBITDA	58,9%	88,0%	-29,1 p.p.	58,9%	94,8%	-35,8 p.p.
EBITDA ajustado (R\$ mil) ⁽³⁾				185.907	153.054	21,5%
Margem EBITDA ajustado				58,9%	72,5%	-13,5 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil) ⁽⁴⁾	82.888	82.016	1,1%	82.888	111.821	-25,9%
Margem Líquida	26,3%	26,0%	0,3 p.p.	26,3%	52,9%	-26,7 p.p.
FFO (R\$ mil) ⁽⁴⁾	122.722	120.221	2,1%	122.722	145.267	-15,5%
Margem FFO	38,9%	65,2%	-26,3 p.p.	38,9%	68,8%	-29,9 p.p.

Indicadores Financeiros - Gerencial	12M21	12M20	Var. %	12M21	12M19	Var. %
Receita Bruta (R\$ mil)	1.002.701	772.231	29,8%	1.002.701	861.528	16,4%
Receita Líquida (R\$ mil) ⁽¹⁾	867.364	684.243	26,8%	867.364	754.270	15,0%
EBITDA (R\$ mil) ⁽²⁾	550.078	514.153	7,0%	550.078	635.795	-13,5%
Margem EBITDA	63,4%	59,3%	4,1 p.p.	63,4%	84,3%	-20,9 p.p.
EBITDA ajustado (R\$ mil) ⁽³⁾				550.078	575.095	-4,4%
Margem EBITDA ajustado				63,4%	76,2%	-12,8 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil) ⁽⁴⁾	344.083	202.324	70,1%	344.083	314.301	9,5%
Margem Líquida	39,7%	23,3%	16,3 p.p.	39,7%	41,7%	-2,0 p.p.
FFO (R\$ mil) ⁽⁴⁾	499.467	351.324	42,2%	499.467	442.323	12,9%
Margem FFO	57,6%	40,5%	17,1 p.p.	57,6%	58,6%	-1,0 p.p.

(1) Receita líquida sem linearização para 4T21 de R\$ 259,1 milhões e R\$ 766,4 milhões em 2021, crescendo 52,3% sobre o 4T20 e de 22,7% sobre 4T19.

(2) EBITDA sem linearização 4T21 de R\$ 166,7 milhões e R\$ 486,2 milhões em 2021, crescendo de 12,8% sobre o 4T20 e queda de 16,6% sobre 4T19.

(3) EBITDA ajustado excluindo reconhecimento das vendas do Iguatemi Caxias e Florianópolis

(4) Excluindo o efeito não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce e resultado do SWAP da operação de SWAP de ações, Lucro Líquido seria de R\$66,2 milhões e o FFO seria de R\$ 106,1 milhões no 4T21. No ano Lucro Líquido seria de R\$ 148,0 milhões e FFO seria de R\$ 303,4 milhões em 2021.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI
S.A.

Indicadores Operacionais	4T21	4T20	Var. %	4T21	4T19	Var. %
ABL Total (m²)	709.304	710.895	-0,2%	709.304	709.989	-0,1%
ABL Própria (m²)	469.358	470.928	-0,3%	469.358	452.934	3,6%
ABL Própria Média (m²)	469.358	470.928	-0,3%	469.358	452.934	3,6%
ABL Total Shopping (m²)	670.295	671.909	-0,2%	670.295	671.118	-0,1%
ABL Própria Shopping (m²)	436.248	437.844	-0,4%	436.248	420.641	3,7%
Total Shoppings ⁽¹⁾	16	16	0,0%	16	16	0,0%
Vendas Totais (R\$ mil)	4.751.747	3.639.344	30,6%	4.751.747	4.250.372	11,8%
Vendas mesmas lojas (SSS)	27,5%	-11,8%	39,3 p.p.	15,0%	5,7%	9,3 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	30,6%	-14,4%	45,0 p.p.	11,8%	7,4%	4,4 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR) ⁽²⁾	28,0%	-3,3%	31,3 p.p.	27,8%	5,2%	22,6 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR) ⁽³⁾	24,3%	-10,1%	34,4 p.p.	16,9%	4,6%	12,3 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,3%	13,0%	-1,7 p.p.	11,3%	11,0%	0,4 p.p.
Taxa de Ocupação ⁽⁴⁾	92,0%	91,0%	1,0 p.p.	92,0%	94,0%	-2,0 p.p.
Inadimplência líquida	1,4%	9,3%	-7,9 p.p.	1,4%	-0,8%	2,2 p.p.

Indicadores Operacionais	12M21	12M20	Var. %	12M21	12M19	Var. %
ABL Total (m²)	709.304	710.895	-0,2%	709.304	709.989	-0,1%
ABL Própria (m²)	469.358	470.928	-0,3%	469.358	452.934	3,6%
ABL Própria Média (m²)	469.358	469.521	0,0%	469.358	457.135	2,7%
ABL Total Shopping (m²)	670.295	671.909	-0,2%	670.295	671.118	-0,1%
ABL Própria Shopping (m²)	436.248	437.844	-0,4%	436.248	420.641	3,7%
Total Shoppings ⁽¹⁾	16	16	0,0%	16	16	0,0%
Vendas Totais (R\$ mil)	12.706.647	8.697.166	46,1%	12.706.647	14.217.600	-10,6%
Vendas mesmas lojas (SSS)	34,7%	-28,1%	62,8 p.p.	-4,3%	4,8%	-9,1 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	46,1%	-36,2%	82,3 p.p.	-6,9%	6,1%	-13,0 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR) ⁽²⁾	51,7%	-24,5%	76,2 p.p.	10,4%	7,3%	3,1 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR) ⁽³⁾	44,8%	-28,5%	73,3 p.p.	0,6%	5,7%	-5,1 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	12,6%	13,5%	-0,9 p.p.	12,6%	11,7%	0,9 p.p.
Taxa de Ocupação ⁽⁴⁾	90,8%	93,1%	-2,3 p.p.	90,8%	93,0%	-2,3 p.p.
Inadimplência líquida	2,4%	5,8%	-3,4 p.p.	2,4%	0,8%	1,6 p.p.

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

(2) Número da tabela na visão competência, em 4T21 versus 4T19 na visão caixa 34,9%. No 2021 versus 2019 na visão caixa 12,0%.

(3) Número da tabela na visão competência, em 4T21 versus 4T19 na visão caixa 23,2%. No 2021 versus 2019 na visão caixa 2,2%

(4) No fechamento de dezembro taxa de ocupação encerrou em 92,2%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI
S.A.

PORTFÓLIO IGUATEMI

Portfólio	Cidade	ABC Total (m²) ⁽¹⁾	ABL Total (m²)	Participação Iguatemi	ABL Iguatemi (m²)
Iguatemi São Paulo	São Paulo	49.250	49.250	58,58%	28.851
JK Iguatemi	São Paulo	34.104	34.104	64,00%	21.826
Pátio Higienópolis	São Paulo	33.487	33.487	11,54%	3.864
Market Place	São Paulo	26.560	26.560	100,00%	26.560
Iguatemi Alphaville	Barueri	30.924	30.924	78,00%	24.121
Iguatemi Campinas	Campinas	77.559	73.390	70,00%	51.373
Galleria	Campinas	33.141	33.141	100,00%	33.141
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	Sorocaba	64.807	64.807	60,93%	39.490
Iguatemi Esplanada - área proprietária ⁽³⁾	Sorocaba	6.556	3.678	100,00%	3.678
Iguatemi São Carlos	São Carlos	22.344	22.344	50,00%	11.172
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	43.329	43.329	88,00%	38.130
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.550	43.550	88,00%	38.324
Subtotal Sudeste		465.612	458.565	69,90%	320.530
Iguatemi Porto Alegre ⁽⁴⁾	Porto Alegre	68.240	64.792	42,58%	27.589
Praia de Belas	Porto Alegre	47.801	44.852	57,55%	25.812
Subtotal Sul		116.042	109.645	48,70%	53.401
Iguatemi Brasília	Brasília	34.658	34.658	64,00%	22.181
Subtotal DF		34.658	34.658	64,00%	22.181
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20.057	20.057	41,00%	8.223
I Fashion Outlet Santa Catarina	Tijucas	19.836	19.836	54,00%	10.712
Power Center Iguatemi Campinas ⁽⁵⁾	Campinas	27.534	27.534	77,00%	21.201
Subtotal Outlet e Power Center		67.427	67.427	59,53%	40.136
Subtotal Shoppings		683.739	670.295	65,08%	436.248
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
Subtotal Torres		39.010	39.010	84,87%	33.109
Total		722.748	709.304	66,17%	469.358

(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 Maiorjama Participações.

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI
S.A.

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

Portfólio	4T21	4T20	Var. %	4T21	4T19	Var. %
Iguatemi São Paulo	96.117	76.389	25,8%	96.117	69.090	39,1%
JK Iguatemi	43.090	28.491	51,2%	43.090	28.999	48,6%
Pátio Higienópolis	38.191	31.910	19,7%	38.191	32.922	16,0%
Market Place	8.972	7.849	14,3%	8.972	9.724	-7,7%
Torres Market Place	5.273	7.270	-27,5%	5.273	6.288	-16,1%
Iguatemi Alphaville	12.677	10.332	22,7%	12.677	11.363	11,6%
Iguatemi Campinas	43.483	33.701	29,0%	43.483	37.096	17,2%
Galleria	9.707	7.157	35,6%	9.707	6.567	47,8%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	25.899	20.066	29,1%	25.899	21.977	17,8%
Iguatemi São Carlos	4.715	3.772	25,0%	4.715	4.100	15,0%
Iguatemi Ribeirão Preto	10.588	7.915	33,8%	10.588	8.530	24,1%
Iguatemi Rio Preto	13.311	9.272	43,6%	13.311	11.145	19,4%
Iguatemi Porto Alegre	49.610	35.913	38,1%	49.610	39.765	24,8%
Torre Iguatemi Porto Alegre	2.537	2.423	4,7%	2.537	2.036	24,6%
Praia de Belas	18.742	14.724	27,3%	18.742	16.916	10,8%
Iguatemi Brasília	17.013	12.849	32,4%	17.013	13.004	30,8%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	5.665	4.446	27,4%	5.665	4.089	38,5%
I Fashion Outlet Santa Catarina	2.235	1.665	34,2%	2.235	1.605	39,3%
Power Center Iguatemi Campinas	840	824	1,9%	840	794	5,8%
Total	408.665	316.967	28,9%	408.665	326.011	25,4%

Comparativo da visão 12M21 versus 12M20 encontra-se no apêndice

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

Portfólio	4T21	4T20	Var. %	4T21	4T19	Var. %
Iguatemi São Paulo	9.327	6.605	41,2%	9.327	8.783	6,2%
JK Iguatemi	5.728	3.565	60,7%	5.728	6.313	-9,3%
Pátio Higienópolis	3.428	2.169	58,0%	3.428	4.933	-30,5%
Market Place	3.722	1.994	86,7%	3.722	5.332	-30,2%
Torres Market Place	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Alphaville	4.482	2.980	50,4%	4.482	4.632	-3,2%
Iguatemi Campinas	9.133	6.325	44,4%	9.133	9.826	-7,0%
Galleria	2.332	1.811	28,8%	2.332	2.843	-18,0%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	7.328	5.631	30,1%	7.328	6.830	7,3%
Iguatemi São Carlos	888	701	26,8%	888	1.060	-16,2%
Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Rio Preto	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Porto Alegre	8.791	5.982	47,0%	8.791	8.732	0,7%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	-	-	-	-	-
Praia de Belas	3.604	2.501	44,1%	3.604	5.283	-31,8%
Iguatemi Brasília	3.118	2.023	54,2%	3.118	3.341	-6,7%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	-	-	-	-	-	-
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	-	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	345	293	17,6%	345	366	-5,7%
Total	62.226	42.580	46,1%	62.226	68.272	-8,9%

Comparativo da visão 12M21 versus 12M20 encontra-se no apêndice

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

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI
S.A.

VENDAS E ALUGUÉIS

As **Vendas Totais atingiram R\$ 4,8 bilhões** no trimestre, 11,8% acima do 4T19. Os segmentos que melhor desempenharam nas vendas no trimestre foram as operações de Moda, Calçados, Artigos de Couro e Alimentação, que refletem a melhora das operações à medida que os consumidores vêm retomando as suas atividades comerciais pré pandemia e retornando aos escritórios.

Vendas mesmas lojas (SSS)	% ABL	4T21 x 4T20			4T21 x 4T19		
		Âncoras	Demais lojas	TOTAL	Âncoras	Demais lojas	TOTAL
Alimentação	13,1%	36,1%	43,5%	42,9%	13,7%	5,7%	6,3%
Moda, Calçados, Artigos de Couro	32,0%	42,3%	34,8%	36,0%	17,5%	29,0%	26,8%
Artigos para o Lar, Livraria, Papelaria, Info.	12,5%	8,5%	0,4%	1,7%	4,4%	-7,2%	-5,3%
Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias	17,1%	16,4%	17,5%	17,5%	6,8%	14,7%	14,1%
Serviços, Entretenimento, Outros	25,3%	30,8%	27,5%	29,8%	8,5%	-16,2%	-0,6%
TOTAL	100,0%	31,6%	26,7%	27,5%	12,2%	15,6%	15,0%

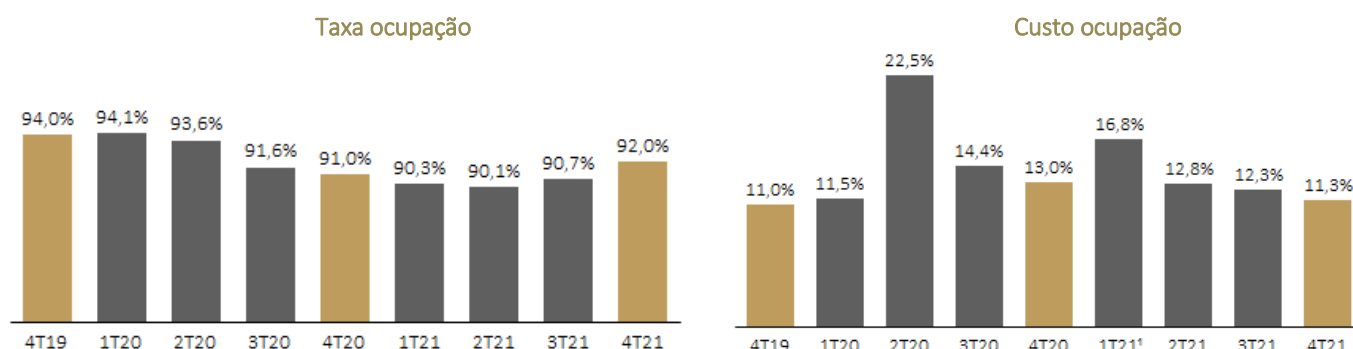
Considerando lojas âncoras aquelas com ABL igual ou superior a 1.000 m2 e demais lojas aquelas com ABL inferior a 1.000 m2.

Comparado ao ano de 2019, as vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 11,8% no trimestre, enquanto as vendas mesmas lojas (SSS) foram de 15%. Os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 16,9% e os aluguéis mesmas lojas (SSR) aumentaram 27,8%.

A Receita de Aluguel dos Ativos a 100% atingiu R\$ 408,7 milhões no 4T21 (25,4% acima comparado ao 4T19), já a Receita de Estacionamento atingiu R\$ 62,2 milhões no trimestre (-8,9% comparado ao 4T19).

TAXA E CUSTO DE OCUPAÇÃO

A ocupação média do portfólio no trimestre foi de 92%, 2 pontos percentuais abaixo do 4T19, no fechamento em 31 de dezembro a taxa de ocupação foi de 92,2%. Custo de ocupação médio foi de 11,3% no trimestre.



DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI
S.A.

INADIMPLÊNCIA

Encerramos o 4T21 com uma inadimplência líquida a níveis pré pandemia de 1,4%, 2,2 pontos percentuais acima versus o 4T19, mostrando que estamos conseguindo receber valores que ficaram atrasados nesses últimos meses, além de mostrar a capacidade de recebimento dos aluguéis correntes.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO CONSOLIDADO

DRE Consolidada - Gerencial (R\$ mil)	4T21	4T20	Var. %	4T21	4T19	Var. %
Receita Bruta	323.183	228.136	41,7%	323.183	241.018	34,1%
Impostos e descontos	-68.321	-59.173	15,5%	-68.321	-29.793	129,3%
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	60.616	15.440	292,6%	60.616	-	-
Receita Líquida	315.478	184.403	71,1%	315.478	211.225	49,4%
Custos e Despesas	-103.422	-68.082	51,9%	-103.422	-63.345	63,3%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	-26.398	45.583	-157,9%	-26.398	52.013	-150,8%
Resultado de Equivalência Patrimonial	249	338	-26,3%	249	299	-16,7%
EBITDA	185.907	162.242	14,6%	185.907	200.192	-7,1%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>58,9%</i>	<i>88,0%</i>	<i>-29,1 p.p.</i>	<i>58,9%</i>	<i>94,8%</i>	<i>-35,8 p.p.</i>
EBITDA ajustado⁽²⁾				185.907	153.054	21,5%
<i>Margem EBITDA ajustada</i>				<i>58,9%</i>	<i>72,5%</i>	<i>-13,5 p.p.</i>
Depreciação e Amortização	-39.834	-38.205	4,3%	-39.834	-33.446	19,1%
EBIT	146.073	124.037	17,8%	146.073	166.746	-12,4%
<i>Margem EBIT</i>	<i>46,3%</i>	<i>67,3%</i>	<i>-21,0 p.p.</i>	<i>46,3%</i>	<i>78,9%</i>	<i>-32,6 p.p.</i>
Receitas (Despesas) Financeiras	-20.848	-26.941	-22,6%	-20.848	-23.095	-9,7%
IR e CSLL	-42.337	-15.080	180,7%	-42.337	-31.830	33,0%
Lucro Líquido⁽³⁾	82.888	82.016	1,1%	82.888	111.821	-25,9%
<i>Margem Líquida</i>	<i>26,3%</i>	<i>44,5%</i>	<i>-18,2 p.p.</i>	<i>26,3%</i>	<i>52,9%</i>	<i>-26,7 p.p.</i>
FFO⁽³⁾	122.722	120.221	2,1%	122.722	145.267	-15,5%
<i>Margem FFO</i>	<i>38,9%</i>	<i>65,2%</i>	<i>-26,3 p.p.</i>	<i>38,9%</i>	<i>68,8%</i>	<i>-29,9 p.p.</i>

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI
S.A.

DRE Consolidada - Gerencial (R\$ mil)	12M21	12M20	Var. %	12M21	12M19	Var. %
Receita Bruta	1.002.701	772.231	29,8%	1.002.701	861.528	16,4%
Impostos e descontos	-243.934	-250.186	-2,5%	-243.934	-107.258	127,4%
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	108.593	162.201	-33,1%	108.593	-	-
Receita Líquida	867.364	684.243	26,8%	867.364	754.270	15,0%
Custos e Despesas	-323.688	-210.709	53,6%	-323.688	-220.173	47,0%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	5.428	39.271	-86,2%	5.428	100.509	-94,6%
Resultado de Equivalência Patrimonial	974	1.348	-27,7%	974	1.189	-18,1%
EBITDA	550.078	514.153	7,0%	550.078	635.795	-13,5%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>63,4%</i>	<i>75,1%</i>	<i>-11,7 p.p.</i>	<i>63,4%</i>	<i>84,3%</i>	<i>-20,9 p.p.</i>
EBITDA ajustado⁽²⁾				550.078	575.095	-4,4%
<i>Margem EBITDA ajustada</i>				<i>63,4%</i>	<i>76,2%</i>	<i>-12,8 p.p.</i>
Depreciação e Amortização	-155.384	-149.000	4,3%	-155.384	-128.022	21,4%
EBIT	394.694	365.153	8,1%	394.694	507.773	-22,3%
<i>Margem EBIT</i>	<i>45,5%</i>	<i>53,4%</i>	<i>-7,9 p.p.</i>	<i>45,5%</i>	<i>67,3%</i>	<i>-21,8 p.p.</i>
Receitas (Despesas) Financeiras	125.637	-92.559	-235,7%	125.637	-107.331	-217,1%
IR e CSLL	-176.248	-70.270	150,8%	-176.248	-86.141	104,6%
Lucro Líquido⁽³⁾	344.083	202.324	70,1%	344.083	314.301	9,5%
<i>Margem Líquida</i>	<i>39,7%</i>	<i>29,6%</i>	<i>10,1 p.p.</i>	<i>39,7%</i>	<i>41,7%</i>	<i>-2,0 p.p.</i>
FFO⁽³⁾	499.467	351.324	42,2%	499.467	442.323	12,9%
<i>Margem FFO</i>	<i>57,6%</i>	<i>51,3%</i>	<i>6,2 p.p.</i>	<i>57,6%</i>	<i>58,6%</i>	<i>-1,1 p.p.</i>

(1) Linearização dos descontos líquida da amortização.

(2) EBITDA ajustado excluindo reconhecimento das vendas do Iguatemi Caxias e Florianópolis

(3) Excluindo o efeito não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce e resultado do SWAP da operação de SWAP de ações, Lucro Líquido seria de R\$66,2 milhões e o FFO seria de R\$ 106,1 milhões no 4T21. No ano Lucro Líquido seria de R\$ 148,0 milhões e FFO seria de R\$ 303,4 milhões em 2021.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI
S.A.

LINEARIZAÇÃO DE DESCONTOS E REVENDA DE PONTO

DRE - Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização	4T21 com linearização	Efeito linearização	4T21 sem linearização	4T20 com linearização	Efeito linearização	4T20 sem linearização	4T19 sem linearização	Var. 2021 vs 2020 sem Linearização
Receita Bruta	323.183	0	323.183	228.136	0	228.136	241.018	41,66%
Impostos e descontos	-68.321	-4.243	-64.078	-59.173	-1.144	-58.029	-29.793	
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	60.616	60.616	0	15.440	15.440	0	0	
Receita Líquida	315.478	56.373	259.105	184.403	14.296	170.107	211.225	52,32%
Custos e Despesas	-103.422	0	-103.422	-68.082	0	-68.082	-63.345	
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	-26.398	-37.123	10.725	45.583	0	45.583	52.013	
Resultado de Equivalência Patrimonial	249	0	249	338	0	338	299	
EBITDA	185.907	19.250	166.657	162.242	14.296	147.946	200.192	12,65%
Margem EBITDA	58,9%	-	64,3%	88,0%	-	87,0%	94,8%	-22,7 p.p.
EBITDA ajustado⁽²⁾							153.054	
Margem EBITDA ajustada							72,5%	
Depreciação e Amortização	-39.834	0	-39.834	-38.205	0	-38.205	-33.446	
EBIT	146.073	19.250	126.823	124.037	14.296	109.741	166.746	
Margem EBIT	46,3%	-	48,9%	67,3%	-	64,5%	78,9%	
Receitas (Despesas) Financeiras	-20.848	0	-20.848	-26.941	0	-26.941	-23.095	
IR e CSLL	-42.337	-6.545	-35.792	-15.080	-4.401	-10.679	-31.830	
Lucro Líquido⁽³⁾	82.888	12.705	70.183	82.016	9.896	72.120	111.821	-2,69%
Margem Líquida	26,3%	-	27,1%	44,5%	-	42,4%	52,9%	-15,3 p.p.
FFO⁽³⁾	122.722	12.705	110.017	120.221	9.896	110.325	145.267	-0,28%
Margem FFO	38,9%	-	42,5%	65,2%	-	64,9%	68,8%	-22,4 p.p.

Comparativo da visão 12M21 versus 12M20 encontra-se no apêndice

(1) Linearização dos descontos líquida da amortização.

(2) EBITDA ajustado excluindo reconhecimento das vendas do Iguatemi Caxias e Florianópolis

(3) Excluindo o efeito da variação do preço da ação da Infracommerce e resultado do SWAP da operação de SWAP de ações, Lucro Líquido seria de R\$66,2 milhões e o FFO seria de R\$ 106,1 milhões no 4T21

Conforme mencionado anteriormente, a Iguatemi adotou políticas de descontos diferenciadas durante o período em que as operações sofreram com restrições devido à pandemia que, somados aos demais descontos comerciais concedidos, serão linearizadas e amortizadas pelo prazo remanescente de cada contrato, totalizando R\$ 60,6 milhões de linearização. Da mesma forma, as revendas de pontos, que até então eram registradas como receita em uma única vez, passaram a ser linearizadas e amortizadas por um período de 60 meses, sendo aplicado, assim, de forma integral o que dispõe o CPC 06(R2)/IFRS 16 – Operações de arrendamento mercantil nas demonstrações financeiras da Iguatemi. Por esse motivo, na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais temos o valor de R\$37,1 milhões negativos que se referem aos ajustes à linearização das receitas de revenda de ponto do ano atual e dos anos anteriores.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO POR UNIDADE DE NEGÓCIO

Neste trimestre, pela primeira vez, decidimos divulgar os resultados das nossas operações de varejo (I-Retail e Iguatemi 365) separadas das operações de shoppings, outlets e torres comerciais. Os números e explicações dessas operações estão nas seções abaixo.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO SHOPPINGS

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI
S.A.

DRE Shoppings - Gerencial (R\$ mil)	4T21	4T20	Var. %	4T21	4T19	Var. %
Receita Bruta	274.404	205.348	33,6%	274.404	227.201	20,8%
Impostos e descontos	-53.183	-52.020	2,2%	-53.183	-25.670	107,2%
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	60.616	15.440	292,6%	60.616	0	
Receita Líquida	281.837	168.768	67,0%	281.837	201.531	39,8%
Custos e Despesas	-61.168	-46.829	30,6%	-61.168	-49.920	22,5%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais ⁽²⁾	-26.291	46.308	-156,8%	-26.291	52.907	-149,7%
Resultado de Equivalência Patrimonial	249	338	-26,3%	249	299	-16,7%
EBITDA	194.627	168.585	15,4%	194.627	204.818	-5,0%
Margem EBITDA	69,1%	99,9%	-30,8 p.p.	69,1%	101,6%	-32,6 p.p.
EBITDA ajustado⁽³⁾				194.627	157.680	23,4%
Margem EBITDA ajustada				69,1%	78,2%	-9,2 p.p.

(1) Linearização dos descontos líquida da amortização

(2) Linearização da revenda de pontos no valor de R\$ 37,1 milhões no 4T21 e no ano.

(3) EBITDA ajustado excluindo reconhecimento das vendas do Iguatemi Caxias e Florianópolis

DRE - Shoppings com e sem linearização	4T21 com linearização	Efeito linearização	4T21 sem linearização	4T20 com linearização	Efeito linearização	4T20 sem linearização	4T19 sem linearização	Var. 2021 vs 2020 sem linearização
Receita Bruta	274.404	0	274.404	205.348	0	205.348	227.201	33,63%
Impostos e descontos	-53.183	-4.243	-48.940	-52.020	-1.144	-50.877	-25.670	
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	60.616	60.616	0	15.440	15.440	0	0	
Receita Líquida	281.837	56.373	225.464	168.768	14.296	154.472	201.531	45,96%
Custos e Despesas	-61.168	0	-61.168	-46.829	0	-46.829	-49.920	
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	-26.291	-37.123	10.832	46.308	0	46.308	52.907	
Resultado de Equivalência Patrimonial	249	0	249	338	0	338	299	
EBITDA	194.627	19.250	175.377	168.585	14.296	154.288	204.818	13,67%
Margem EBITDA	69,1%	-	77,8%	88,0%	-	99,9%	101,6%	-0,2 p.p.
EBITDA ajustado⁽²⁾							157.680	
Margem EBITDA ajustada							78,2%	
Depreciação e Amortização	-39.834	0	-39.834	-38.205	0	-38.205	-33.446	
EBIT	154.793	19.250	135.543	130.380	14.296	116.083	171.372	
Margem EBIT	54,9%	-	60,1%	67,3%	-	75,1%	85,0%	
Receitas (Despesas) Financeiras	-20.848	0	-20.848	-26.941	0	-26.941	-23.095	
IR e CSLL	-42.337	-6.545	-35.792	-15.080	-4.401	-10.679	-31.830	
Lucro Líquido⁽³⁾	91.608	12.705	78.903	88.359	9.896	78.463	116.447	0,56%
Margem Líquida	32,5%	-	35,0%	44,5%	-	50,8%	57,8%	-0,2 p.p.
FFO⁽³⁾	131.442	12.705	118.737	126.564	9.896	116.668	149.893	1,77%
Margem FFO	46,6%	-	52,7%	65,2%	-	75,5%	74,4%	-0,2 p.p.

RECEITA BRUTA SHOPPINGS

A Receita Bruta, sem as operações do Iguatemi 365 e I-Retail, da Iguatemi no 4T21 foi de R\$ 274,4 milhões, aumento de 20,8% em relação ao mesmo período de 2019.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI
S.A.

Receita Bruta - Gerencial (R\$ mil)	4T21	4T20	Var. %	4T21	4T19	Var. %
Aluguel	212.791	163.617	30,1%	212.791	163.525	30,1%
Taxa de Administração	15.226	11.978	27,1%	15.226	14.550	4,6%
Estacionamento	40.852	27.704	47,5%	40.852	43.517	-6,1%
Outros	5.535	2.052	169,7%	5.535	5.609	-1,3%
Total	274.404	205.351	33,6%	274.404	227.201	20,8%

Comparativo da visão 12M21 versus 12M20 encontra-se no apêndice

A Receita de Aluguel, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve um crescimento de 30,1% em relação ao 4T19 e representou 77,5% da Receita Bruta de shoppings.

Receita de Aluguel - Gerencial (R\$ mil)	4T21	4T20	Var. %	4T21	4T19	Var. %
Aluguel Mínimo	170.717	137.449	24,2%	170.717	131.749	29,6%
Aluguel Percentual	22.510	14.725	52,9%	22.510	13.251	69,9%
Locações Temporárias	19.564	11.443	71,0%	19.564	18.525	5,6%
Total	212.791	163.617	30,1%	212.791	163.525	30,1%

Comparativo da visão 12M21 versus 12M20 encontra-se no apêndice

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

- Aluguel Mínimo: aumento de 29,6% com o efeito positivo dos reajustes automáticos dos contratos de aluguel pela inflação.
- Aluguel Percentual (*Overage*): aumento de 69,9% em função do aumento das vendas nos segmentos de Artigos Diversos, Saúde & Beleza e Joalheria e Moda, Calçados e Artigos de Couro
- Locações Temporárias: aumento de 5,6%, mostrando pela primeira vez, desde o início da pandemia, um crescimento comparado a 2019. Isso mostra não só a retomada do fluxo, como também a expectativa positiva dos operadores sobre o setor.

A Taxa de Administração já acima do 4T19 apresentou um crescimento de 4,6% em relação ao 4T19, em linha com o crescimento dos resultados operacionais dos empreendimentos.

A Receita de Estacionamento atingiu R\$ 40,8 milhões, 6,1% abaixo do 4T19, ainda impactada pelo menor tempo de permanência dos clientes no shopping e queda no fluxo em decorrência do resquício dos impactos da pandemia.

A linha de Outros (agora sem os resultados das operações do Iguatemi 365 e I-Retail) apresentou uma leve queda de 1,3% no trimestre, resultado principalmente pautado nas linhas de corretagem.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI
S.A.

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES SHOPPINGS

As Deduções, Impostos e Contribuições somaram R\$ 7,4 milhões positivos, principalmente devido ao auxílio pontual aos lojistas que estamos concedendo. O efeito na receita líquida da linearização dos descontos líquido do PIS/COFINS é de R\$ 4,2 milhões.

RECEITA LÍQUIDA SHOPPINGS

A Receita Líquida no 4T21 foi de R\$ 281,8 milhões, um crescimento de 39,8% em relação ao 4T19, excluindo o efeito da linearização dos descontos, o crescimento foi de 11,9% versus ao 4T19.

CUSTOS E DESPESAS SHOPPINGS

Custos e Despesas - Gerencial (R\$ mil)	4T21	4T20	Var. %	4T21	4T19	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-35.188	-31.637	11,2%	-35.188	-30.733	14,5%
Pessoal	-5.964	-6.064	-1,6%	-5.964	-6.918	-13,8%
Serviços de terceiros	-3.043	-3.331	-8,6%	-3.043	-4.548	-33,1%
Fundo de promoção	-734	-615	19,3%	-734	-623	17,8%
Estacionamento	-9.795	-8.816	11,1%	-9.795	-8.803	11,3%
Outros	-15.652	-12.811	22,2%	-15.652	-9.841	59,1%
Despesas	-25.980	-15.192	71,0%	-25.980	-19.187	35,4%
Pessoal	-12.737	-6.233	104,3%	-12.737	-10.669	19,4%
Remuneração baseado em ações	-5.748	-1.948	195,1%	-5.748	-1.620	254,8%
Serviços de terceiros	-4.331	-4.699	-7,8%	-4.331	-4.120	5,1%
Outros	-3.164	-2.312	36,9%	-3.164	-2.778	13,9%
Subtotal	-61.168	-46.829	30,6%	-61.168	-49.920	22,5%
Depreciação e Amortização	-39.834	-38.205	4,3%	-39.834	-33.446	19,1%
Total	-101.002	-85.034	18,8%	-101.002	-83.366	21,2%

Comparativo da visão 12M21 versus 12M20 encontra-se no apêndice

A linha de Custos de Aluguéis e Serviços foi de R\$ 35,2 milhões no 4T21 (excluindo depreciação e amortização), apresentou um aumento de 14,5% em comparação ao 4T19, em função do aumento dos custos com áreas vagas e estacionamento.

As Despesas ficaram 35,4% acima do 4T19, principalmente em função do aumento da provisão da remuneração baseada em ações relacionado com a perspectiva de crescimento de longo prazo da Iguatemi.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI
S.A.

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS SHOPPINGS

Outras Rec. (Desp.) Op. - Gerencial (R\$ mil)	4T21	4T20	Var. %	4T21	4T19	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	7.829	18.925	-58,6%	7.829	0	0,0%
Outros	3.003	27.383	-89,0%	3.003	5.769	-47,9%
Linearização de revenda de ponto	-37.123	0	0,0%	-37.123	0	0,0%
Resultado vendas shoppings	0	0	0,0%	0	47.138	-100,0%
Outras Receitas (Desp.) Op.	-26.291	46.308	-156,8%	-26.291	52.907	-149,7%

Comparativo da visão 12M21 versus 12M20 encontra-se no apêndice

No 4T21, a Companhia registrou um ganho de R\$ 7,8 milhões referente a venda de uma fração ideal do terreno do Iguatemi Ribeirão Preto para a construção de uma torre residencial com 8.760 m² de área privativa. Além disso, as Outras Receitas e Despesas Operacionais somaram R\$ 3,0 milhões referentes das receitas de revendas de pontos, créditos de INSS e multas pela saída antecipada de lojistas. O total de Outras Receitas e Despesas Operacionais está impactado pelo início do registro da linearização das revendas de ponto que nesse 4T21 totalizaram R\$ 37,1 milhões. Excluindo este impacto a linha é positiva em R\$ 11,1 milhões no trimestre. No 4T19 registramos o ganho de capital referente a venda de participação do Iguatemi Florianópolis no montante líquido de R\$ 47,1 milhões.

RESULTADO VAREJO (I-Retail e Iguatemi 365)

Visando maior visibilidade às iniciativas de varejo da Iguatemi, a partir desse trimestre, começaremos a divulgar separadamente os resultados das operações de I-Retail e Iguatemi 365 dos resultados dos shoppings, torres e outlets.

DRE Varejo (I-Retail e Iguatemi 365)	4T21	4T20	Var. %	4T21	4T19	Var. %
Receita Bruta	48.779	22.788	114,1%	48.779	13.817	253,0%
Impostos e descontos	-15.138	-7.153	111,6%	-15.138	-4.123	267,1%
Receita Líquida	33.641	15.635	115,2%	33.641	9.694	247,0%
Custos e Despesas	-42.254	-21.253	98,8%	-42.254	-13.425	214,7%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	-107	-725	-85,2%	-107	-894	-88,0%
Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	0,0%	0	0	0,0%
EBITDA	-8.720	-6.343	37,5%	-8.720	-4.626	88,5%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>-25,9%</i>	<i>-40,6%</i>	<i>14,6 p.p.</i>	<i>-25,9%</i>	<i>-47,7%</i>	<i>21,8 p.p.</i>

Comparativo da visão 12M21 versus 12M20 e 12M19 encontra-se no apêndice

Seguindo o nosso posicionamento estratégico, nos últimos dois anos expandimos nossas operações de varejo, ciclo que iniciou com o lançamento do Iguatemi 365 no final de 2019 e a inclusão de novas marcas operadas pela I-Retail. Neste período, completamos a expansão geográfica do Iguatemi 365, cobrindo 91% do PIB brasileiro, expandimos a grade de produtos e categorias, inauguramos a 365 POP UP no Iguatemi São Paulo e desenvolvemos um app que será lançado ainda este ano. Na operação da i-Retail, tivemos em 2021 a entrada de 4 novas marcas, totalizando 8 marcas sob nossa

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI
S.A.

administração, todas de renome internacional, como: Balenciaga, Christian Louboutin, Birkenstock e Golden Goose ; além da importação de diversas coleções de marcas exclusivas que são vendidas apenas no Marketplace do Iguatemi 365.

Com isso, nossas operações da i-Retail e Iguatemi 365 somaram uma Receita Bruta de R\$ 48,8 milhões no 4T21, um crescimento de 114,1% versus o 4T20 e 253% de crescimento sobre o mesmo período de 2019. A Receita Líquida chegou a R\$ 33,6 milhões, representando um crescimento de 115,2% sobre o 4T20 (+247,0% versus o 4T19). Por fim, o EBITDA foi de R\$ 8,7 milhões negativos, 37,5% abaixo do 4T20 e 88,5% abaixo do 4T19.

DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO

A linha Depreciação e Amortização apresentou um aumento de 19,1% no trimestre comparado ao mesmo período de 2019, para R\$ 39,8 milhões, isso devido a compra de participação concretizada no começo de 2020.

RESULTADO FINANCEIRO

O Resultado Financeiro Líquido da Iguatemi no 4T21 foi de R\$ 20,8 milhões negativos, 9,7% abaixo do valor apresentado no 4T19.

Resultado Financeiro Líquido - Gerencial (R\$ mil)	4T21	4T20	Var. %	4T21	4T19	Var. %
Receitas Financeiras	40.228	25.566	57,4%	40.228	14.372	179,9%
Despesas Financeiras	-90.123	-52.507	71,6%	-90.123	-37.467	140,5%
Resultado investimento Infracommerce	29.047	0	0,0%	29.047	0	0,0%
Resultado Financeiro Líquido	-20.848	-26.941	-22,6%	-20.848	-23.095	-9,7%

Comparativo da visão 12M21 versus 12M20 encontra-se no apêndice

As ações da Infracommerce [B3: IFCM3] encerram o trimestre a R\$17,50, tendo uma valorização de 2,94% no 4T21, o que gerou um resultado positivo de R\$29 milhões no resultado financeiro do trimestre. Da nossa operação de SWAP de ações, tivemos um resultado negativo de R\$ 3,8 milhões no 4T21. Se excluirmos o efeito da Infracommerce e o resultado negativo da operação de SWAP de ações, o resultado financeiro seria de R\$ 46 milhões negativos.

As despesas financeiras aumentaram em 140,5% por conta do maior nível de endividamento bruto da companhia e aumento da SELIC, se comparado ao mesmo período de 2019.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

No 4T21, o Imposto de Renda e Contribuição Social totalizou R\$ 42,3 milhões, 33% maior do que 4T19, por conta do diferimento do imposto referente à linearização e sobre o ganho de capital com o investimento da Infracommerce.

LUCRO LÍQUIDO E FFO

O Lucro Líquido no trimestre foi de R\$ 83,2 milhões, 25,6% abaixo do apresentado no 4T19, com Margem Líquida de 26,4%. O FFO atingiu R\$ 123 milhões, 15,4% abaixo do mesmo período de 2019, com Margem FFO de 39%. Excluindo o efeito da

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI
S.A.

variação do preço da ação da Infracommerce, Lucro Líquido seria de R\$ 66,2 milhões no 4T21 e o FFO seria de R\$ 106,1 milhões no 4T21.

EBITDA CONSOLIDADO

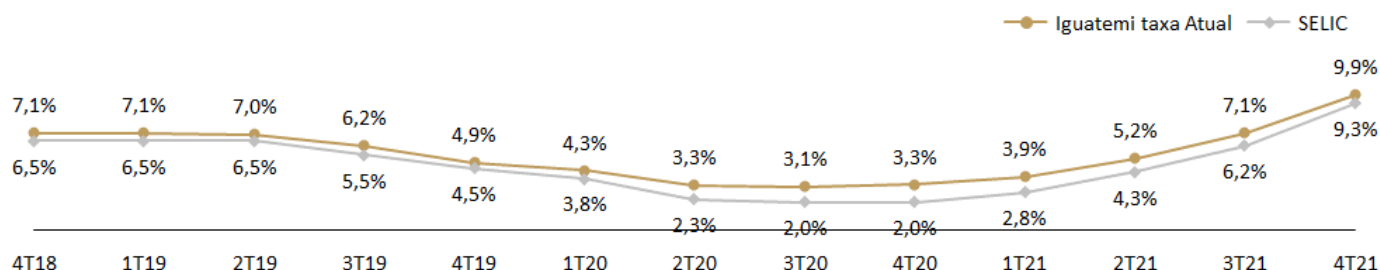
Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) Consolidado - Gerencial (R\$ mil)	4T21	4T20	Var. %	4T21	4T19	Var. %
Lucro Líquido	82.888	82.016	1,1%	82.888	111.821	-25,9%
(+) IR / CS	42.337	15.080	180,7%	42.337	31.830	33,0%
(+) Despesas Financeiras	90.123	52.507	71,6%	90.123	37.467	140,5%
(-) Receitas Financeiras	-69.275	-25.566	171,0%	-69.275	-14.372	382,0%
EBIT (LAJIR)	146.073	124.037	17,8%	146.073	166.746	-12,4%
(+) Depreciação e Amortização	39.834	38.205	4,3%	39.834	33.446	19,1%
EBITDA	185.907	162.242	14,6%	185.907	200.192	-7,1%
Receita Líquida	315.478	184.403	71,1%	315.478	211.225	49,4%
Margem EBITDA	58,9%	88,0%	-29,1 p.p.	58,9%	94,8%	-35,8 p.p.
EBITDA ajustado				194.627	157.680	23,4%
Margem EBITDA ajustada				69,1%	78,2%	-9,2 p.p.

O EBITDA do trimestre atingiu R\$ 185,9 milhões, 21,5% acima do EBITDA ajustado do 4T19, com Margem EBITDA de 59%. A queda na margem EBITDA é, em parte, atribuída ao crescimento das operações de Varejo e Iguatemi 365 que tem margens menores

ENDIVIDAMENTO

A Iguatemi encerrou o trimestre com uma Dívida Total de R\$ 3.253,8 milhões, com prazo médio em 3,6 anos e custo médio de 107,5% do CDI, índice ao qual 86,4% da nossa dívida está indexada. A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R\$ 1,8 bilhão, aumento de 1,6% em comparação ao 3T21, levando a uma Dívida Líquida de R\$ 1.413,7 milhões e um múltiplo Dívida Líquida/EBITDA de 2,57x, uma queda de 0,25 versus o 3T21.

Custo da Dívida



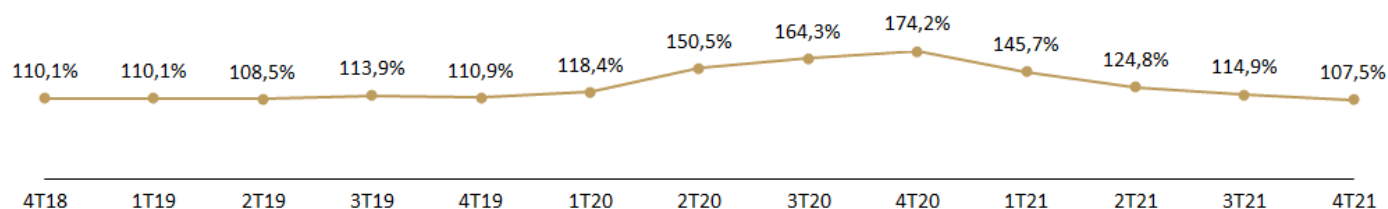
DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021

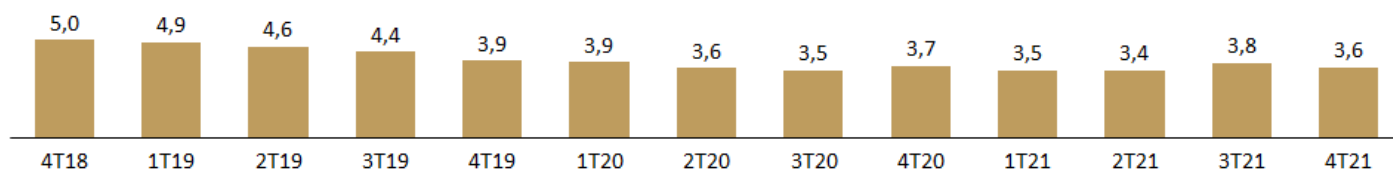


IGUATEMI
S.A.

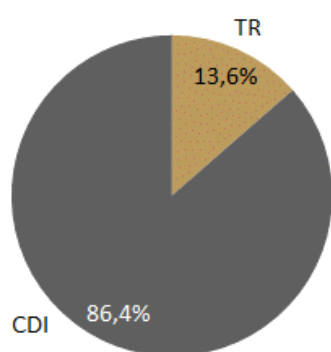
Custo da Dívida (% CDI)



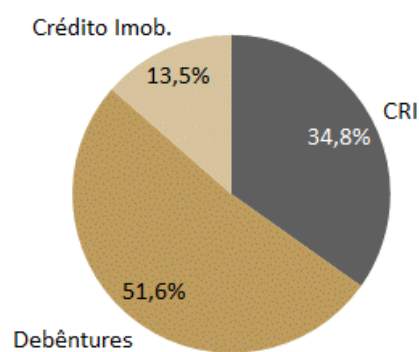
Prazo da Dívida (anos)



Perfil da Dívida por Indexador



Perfil da Dívida por Modalidade



Dados Consolidados (R\$ mil)	31/12/2021	30/09/2021	Var. %
Dívida Total ⁽¹⁾	3.253.794	3.293.849	-1,2%
Disponibilidades	1.840.102	1.811.416	1,6%
Dívida Líquida	1.413.692	1.482.433	-4,6%
EBITDA (LTM) ⁽¹⁾	550.078	526.109	4,6%
Dívida Líquida/EBITDA	2,57x	2,82x	-0,25
Custo da Dívida (% CDI)	107,5%	114,9%	-7,4 p.p.
Prazo da Dívida (anos)	3,6	3,8	-0,2

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

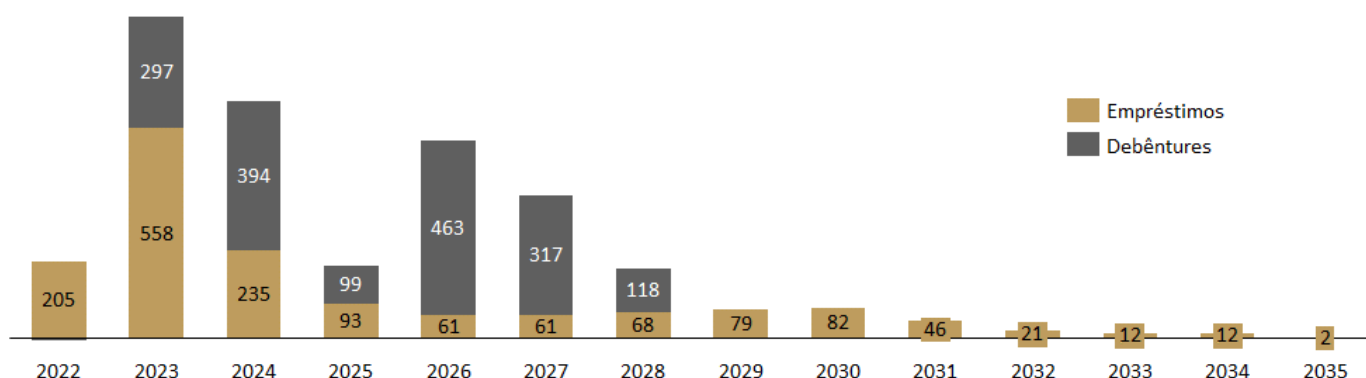
4º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI
S.A.

Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	31/12/2021	%	30/09/2021	%
TR	441.426	13,6%	446.030	13,5%
CDI	2.812.369	86,4%	2.847.820	86,5%
Outros	0	0,0%	0	0,0%
Curto Prazo	236.665	7,3%	218.579	6,6%
Longo Prazo	3.017.129	92,7%	2.996.353	91,0%

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA (R\$ MM)



FLUXO DE CAIXA

O Caixa ajustado da Iguatemi (considerando o saldo do Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras) aumentou em R\$ 28,7 milhões em comparação ao trimestre anterior (3T21), finalizando o 4T21 em R\$ 1.840,1 milhões. Principais variações:

- Caixa Líquido gerado pelas atividades operacionais ⁽¹⁾ de R\$ 210,1 milhões positivos;
- Caixa das atividades de investimentos ⁽²⁾ de R\$ 43,6 milhões negativos;
- Caixa das atividades de financiamento ⁽³⁾ R\$ 137,8 milhões.



(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 119,9 milhões positivos referentes ao pagamento de juros e marcação a mercado do Investimento na Infracommerce Caxaas SA.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 52,9 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".

(3) Caixa de financiamento ajustado em R\$ 53,3 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI
S.A.

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

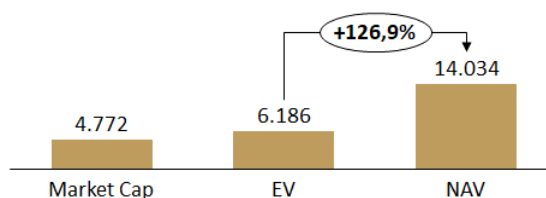
	IGTA3								Unit Equivalente
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 ⁽²⁾
Valor a 100% (R\$ MM)	11.401	12.613	14.955	16.406	19.328	21.830	24.780	24.888	23.859
Participação Iguatemi (R\$ MM)	6.862	7.647	8.287	9.027	10.534	11.872	14.011	14.612	14.034
ABL total (mil m²)	768	773	746	746	746	757	710	711	709
ABL própria (mil m²)	470	484	454	455	455	459	453	471	469
Número de Ações (mil)	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	264.109
Preço da Ação (R\$)	22,32	27,25	18,91	26,67	39,93	41,6	52,9	37,4	18,07
NAV por Ação (R\$)	38,85	43,30	46,92	51,11	59,65	67,22	79,33	82,74	53,14

Em Dezembro de 2021, atualizamos o valor justo das nossas propriedades em operação e propriedades em desenvolvimento.

Data base: 31/12/2021.

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: 31/12/2021.

INVESTIMENTOS

Foram investidos R\$ 43 milhões no trimestre, destinados às obras da Torre Galleria, Capex de manutenção / reinvestimento dos shoppings do portfólio, bem como investimentos relacionados a projetos em andamento, expansão do Iguatemi 365 e capitalizações.

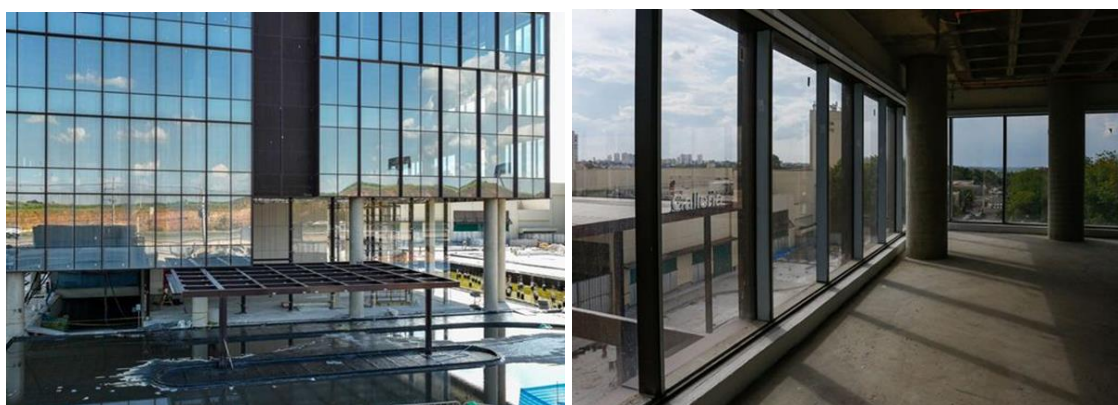
Investimentos (R\$ milhões)	4T21	2021	2020
Aquisições	0,0	0,0	362,3
Outros investimentos ⁽¹⁾	43,0	167,0	131,8
Total	43,0	167,0	494,1

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

PROJETOS EM ANDAMENTO

Torre Galleria

Em dezembro de 2018, anunciamos o projeto de torre no Galleria Shopping em Campinas o empreendimento terá 14 andares com lajes de 950m² de área privativa cada, salas de reunião, auditório e heliponto, estando integrada ao shopping. Esse projeto está aderente a nossa estratégia de adensamento do entorno e geração adicional de receitas. A construção da torre comercial é o primeiro passo de um plano de expansão ainda mais abrangente. O projeto está previsto para ser entregue no 2º trimestre de 2022.



POTENCIAL CONSTRUTIVO

No médio / longo prazo, a Iguatemi deve continuar usando seu potencial construtivo de aproximadamente 1,5 milhão m² (124,5 mil m² de ABL e 1.552 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).

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	10.000	-	64,0%
Iguatemi Alphaville	7.716	-	78,0%
Iguatemi Ribeirão Preto	-	17.000	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	124.449	1.552.438	45,5%

(1) Terrenos permutados.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



(2) Opção de permuta + preferência.

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

MERCADO DE CAPITAIS

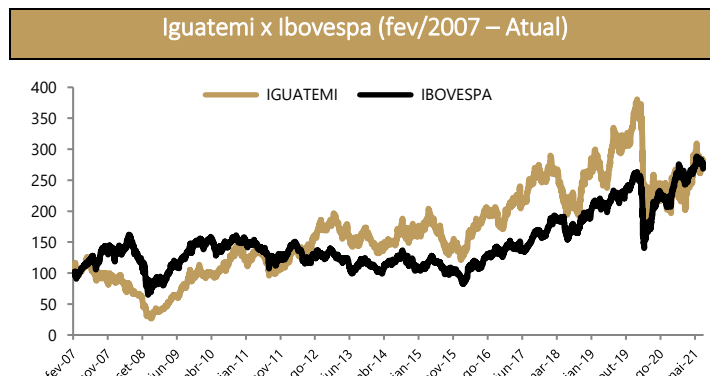
A Iguatemi está listada na B3, com o *ticker* IGTI11 e IGTI3, e é uma das empresas dos índices Ibovespa e IBX-100. Nossos principais acionistas e o *free float* da Companhia, com base em 31/12/2021, estão descritos no quadro a seguir:

Composição Acionária (Iguatemi S.A.)	IGTI3 (ONs)	IGTI11 (UNITS)		Unit Equivalente	
	# ações ON	# ações ON	# ações PN	(teórico)	% Total
Acionista Controlador	530.132.630			75.733.233	28,7%
Float	49.733.034	180.853.438	361.706.876	187.958.157	71,2%
Tesouraria	6	417.642	835.284	417.643	0,2%
Total	579.865.670	181.271.080	362.542.160	264.109.033	100,0%

A Unit da Iguatemi encerrou o 4T21 cotada a R\$ 18,07. Atualmente, 13 analistas de mercado têm cobertura ativa na Iguatemi.

IGTI11 ⁽¹⁾	
Preço Final (31/12/2021)	R\$ 18,07
Maior Preço do 4T21	R\$ 21,39
Menor Preço do 4T21	R\$ 17,50
Valorização no 4T21	-8,55%
Número de Units Equivalentes	264.109.033
Market Cap (31/12/2021)	R\$ 4.772.450.224
Média diária de Liquidez no 4T21	R\$ 62.438.139

(1) Fonte: Broadcast, data base: 31/12/2021.



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.

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

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2021 a Iguatemi tinha **493 funcionários**, versus 372 funcionários em 31 de dezembro de 2020 (+32,5%). Parte relevante dessas novas contratações foram para a formação dos times de Iguatemi 365 e também das lojas da I-Retail.

PROGRAMAS SOCIOAMBIENTAIS

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

Ações para redução do consumo de energia

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

Ações para economia de água e para aumento da autossuficiência

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

Outras iniciativas

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

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

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

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

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

A Companhia e suas controladas passaram a utilizar os serviços de auditoria da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. a partir do primeiro trimestre de 2017. A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos nossos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor



independente. Estes princípios consistem, de acordo com princípios internacionalmente aceitos, em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

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

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

SOBRE A IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS 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 55 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, sendo que dois projetos estão em construção e representam 22,5 mil m² de área privativa total e 8,8 mil m² de área privativa própria.

Os empreendimentos juntos totalizam 708 mil m² de ABL total, sendo a sua ABL própria correspondente a 468 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

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.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



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 QUARTO TRIMESTRE E ANO 2021

2.1. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado Gerencial

DRE Gerencial	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
Receita Bruta	323.183	228.136	41,7%	1.002.701	772.231	29,8%
Deduções, impostos e contribuições	-7.705	-43.733	-82,4%	-135.337	-87.988	53,8%
Receita Líquida	315.478	184.403	71,1%	867.364	684.243	26,8%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-110.682	-84.465	31,0%	-370.263	-275.808	34,2%
Resultado Bruto	204.796	99.938	104,9%	497.101	408.435	21,7%
Despesas/Receitas Operacionais	-58.418	24.099	-342,4%	-102.407	-43.282	136,6%
Despesas Gerais e Administrativas	-32.574	-21.822	49,3%	-108.809	-83.901	29,7%
Outras Receitas Operacionais	-28.005	63.619	-144,0%	35.542	71.415	-50,2%
Outras Despesas Operacionais	1.912	-18.036	-110,6%	-30.114	-32.144	-6,3%
Equivalência Patrimonial	249	338	-26,3%	974	1.348	-27,7%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	146.378	124.037	18,0%	394.694	365.153	8,1%
Resultado Financeiro	-20.848	-26.941	-22,6%	125.637	-92.559	-235,7%
Receitas Financeiras	69.275	25.566	171,0%	403.517	66.123	510,3%
Despesas Financeiras	-90.123	-52.507	71,6%	-277.880	-158.682	75,1%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	125.530	97.096	29,3%	520.331	272.594	90,9%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-42.337	-15.080	180,7%	-176.248	-70.270	150,8%
Corrente	-14.631	-18.560	-21,2%	-46.387	-41.076	12,9%
Diferido	-27.706	3.480	-896,1%	-129.861	-29.194	344,8%
Lucro/Prejuízo do Período	83.193	82.016	1,4%	344.083	202.324	70,1%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	81.963	81.878	0,1%	341.970	202.242	69,1%
Atribuído a Sócios Não Controladores	1.230	138	791,3%	2.113	82	2476,8%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI
S.A.

2.2. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado Contábil

DRE Contábil	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
Receita Bruta	319.522	225.440	41,7%	990.549	762.904	29,8%
Deduções, impostos e contribuições	-7.561	-43.585	-82,7%	-133.912	-87.328	53,3%
Receita Líquida	311.961	181.855	71,5%	856.637	675.576	26,8%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-110.166	-84.189	30,9%	-369.186	-275.261	34,1%
Resultado Bruto	201.795	97.666	106,6%	487.451	400.315	21,8%
Despesas/Receitas Operacionais	-58.140	25.007	-332,5%	-100.233	-41.281	142,8%
Despesas Gerais e Administrativas	-32.574	-21.822	49,3%	-108.809	-83.901	29,7%
Outras Receitas Operacionais	-28.199	63.487	-144,4%	35.077	71.151	-50,7%
Outras Despesas Operacionais	2.120	-17.934	-111,8%	-29.330	-31.845	-7,9%
Equivalência Patrimonial	513	1.276	-59,8%	2.829	3.314	-14,6%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	143.655	122.673	17,1%	387.218	359.034	7,8%
Resultado Financeiro	-18.551	-25.881	-28,3%	131.693	-87.447	-250,6%
Receitas Financeiras	69.251	25.559	170,9%	403.026	66.089	509,8%
Despesas Financeiras	-87.802	-51.440	70,7%	-271.333	-153.536	76,7%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	125.104	96.792	29,3%	518.911	271.587	91,1%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-41.911	-14.776	183,6%	-174.828	-69.263	152,4%
Corrente	-14.249	-18.290	-22,1%	-45.032	-40.309	11,7%
Diferido	-27.662	3.514	-887,2%	-129.796	-28.954	348,3%
Lucro/Prejuízo do Período	83.193	82.016	1,4%	344.083	202.324	70,1%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	81.963	81.878	0,1%	341.970	202.242	69,1%
Atribuído a Sócios Não Controladores	1.230	138	791,3%	2.113	82	2476,8%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



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

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	4T21 Contábil	Ajustes	4T21 Gerencial	12M21 Contábil	Ajustes	12M21 Gerencial
Receita Bruta	319.522	3.661	323.183	990.549	12.152	1.002.701
Deduções, impostos e contribuições	-7.561	-144	-7.705	-133.912	-1.425	-135.337
Receita Líquida	311.961	3.517	315.478	856.637	10.727	867.364
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-110.166	-516	-110.682	-369.186	-1.077	-370.263
Resultado Bruto	201.795	3.001	204.796	487.451	9.650	497.101
Despesas/Receitas Operacionais	-58.140	-278	-58.418	-100.233	-2.174	-102.407
Despesas Gerais e Administrativas	-32.574	0	-32.574	-108.809	0	-108.809
Outras Receitas Operacionais	-28.199	194	-28.005	35.077	465	35.542
Outras Despesas Operacionais	2.120	-208	1.912	-29.330	-784	-30.114
Equivalência Patrimonial	513	-264	249	2.829	-1.855	974
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	143.655	2.723	146.378	387.218	7.476	394.694
Resultado Financeiro	-18.551	-2.297	-20.848	131.693	-6.056	125.637
Receitas Financeiras	69.251	24	69.275	403.026	491	403.517
Despesas Financeiras	-87.802	-2.321	-90.123	-271.333	-6.547	-277.880
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	125.104	426	125.530	518.911	1.420	520.331
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-41.911	-426	-42.337	-174.828	-1.420	-176.248
Corrente	-14.249	-382	-14.631	-45.032	-1.355	-46.387
Diferido	-27.662	-44	-27.706	-129.796	-65	-129.861
Lucro/Prejuízo do Período	83.193	0	83.193	344.083	0	344.083
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	81.963	0	81.963	341.970	0	341.970
Atribuído a Sócios Não Controladores	1.230	0	1.230	2.113	0	2.113

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



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	4T19 sem linearização	4T20 com linearização	Efeito linearização	4T20 sem linearização	4T21 com linearização	Efeito linearização	4T21 sem linearização
Receita Bruta	241.018	228.136	0	228.136	323.183	0	323.183
Impostos e descontos	-29.793	-59.173	-1.144	-58.029	-68.321	-4.243	-64.078
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	0	15.440	15.440	0	60.616	60.616	0
Receita Líquida	211.225	184.403	14.296	170.107	315.478	56.373	259.105
Custos e Despesas	-63.345	-68.082	0	-68.082	-103.422	0	-103.422
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	52.013	45.583	0	45.583	-26.398	-37.123	10.725
Resultado de Equivalência Patrimonial	299	338	0	338	249	0	249
EBITDA	200.192	162.242	14.296	147.946	185.907	19.250	166.657
<i>Margem EBITDA</i>	<i>94,8%</i>	<i>88,0%</i>	-	<i>87,0%</i>	<i>58,9%</i>	-	<i>64,3%</i>
EBITDA ajustado⁽²⁾	153.054						
<i>Margem EBITDA ajustada</i>	<i>72,5%</i>						
Depreciação e Amortização	-33.446	-38.205	0	-38.205	-39.834	0	-39.834
EBIT	166.746	124.037	14.296	109.741	146.073	19.250	126.823
<i>Margem EBIT</i>	<i>78,9%</i>	<i>67,3%</i>	-	<i>64,5%</i>	<i>46,3%</i>	-	<i>48,9%</i>
Receitas (Despesas) Financeiras	-23.095	-26.941	0	-26.941	-20.848	0	-20.848
IR e CSSL	-31.830	-15.080	-4.401	-10.679	-42.337	-6.545	-35.792
Lucro Líquido	111.821	82.016	9.896	72.120	82.888	12.705	70.183
<i>Margem Líquida</i>	<i>52,9%</i>	<i>44,5%</i>	-	<i>42,4%</i>	<i>26,3%</i>	-	<i>27,1%</i>
FFO	145.267	120.221	9.896	110.325	122.722	12.705	110.017
<i>Margem FFO</i>	<i>68,8%</i>	<i>65,2%</i>	-	<i>64,9%</i>	<i>38,9%</i>	-	<i>42,5%</i>

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



2.5. Demonstração do Resultado do Exercício – Conciliação para Iguatemi S.A.

DRE Consolidada - Gerencial (R\$ mil)	4T21			12M21		
	IESC	Ajuste IGTI	IGTI	IESC	Ajuste IGTI	IGTI
Receita Bruta	323.183	254	323.437	1.002.701	1.773	1.004.474
Impostos e descontos	-68.321	-35	-68.356	-243.934	5.315	-238.619
Linearização dos descontos(1)	60.616	0	60.616	108.593	-5.656	102.937
Receita Líquida	315.478	219	315.697	867.364	1.428	868.792
Custos e Despesas	-103.422	-17.434	-120.856	-323.688	-34.566	-358.254
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	-26.398	-26	-26.424	5.428	-3.824	1.604
Resultado de Equivalência Patrimonial	249	1	250	974	0	974
EBITDA	185.907	-17.240	168.667	550.078	-36.962	513.116
<i>Margem EBITDA</i>	<i>58,9%</i>	<i>-5,5%</i>	<i>53,4%</i>	<i>63,4%</i>	<i>-4,4%</i>	<i>59,1%</i>
Depreciação e Amortização	-39.834	0	-39.834	-155.384	-2	-155.386
EBIT	146.073	-17.240	128.833	394.694	-36.964	357.730
<i>Margem EBIT</i>	<i>46,3%</i>	<i>-5,5%</i>	<i>40,8%</i>	<i>45,5%</i>	<i>-4,3%</i>	<i>41,2%</i>
Receitas (Despesas) Financeiras	-20.848	4.499	-16.349	125.637	54.945	180.582
IR e CSLL	-42.337	5.000	-37.337	-176.248	-15.861	-192.109
Lucro Líquido	82.888	-7.741	75.147	344.083	2.120	346.203
<i>Margem Líquida</i>	<i>26,3%</i>	<i>-2,5%</i>	<i>23,8%</i>	<i>39,7%</i>	<i>0,2%</i>	<i>39,8%</i>
FFO	122.722	-7.741	114.981	499.467	2.122	501.589
<i>Margem FFO</i>	<i>38,9%</i>	<i>-2,5%</i>	<i>36,4%</i>	<i>57,6%</i>	<i>0,1%</i>	<i>57,7%</i>

2.6. Balanço Patrimonial Consolidado Contábil

ATIVO (R\$ mil)	31/12/2021	30/09/2021	Var.
Ativo Circulante	2.125.968	1.760.053	20,8%
Disponibilidades	1.790.137	1.454.932	23,0%
Contas a Receber	266.812	235.605	13,2%
Tributos a Recuperar	29.406	30.917	-4,9%
Despesas Antecipadas	8.562	10.066	-14,9%
Outros Ativos Circulantes	31.051	28.533	8,8%
Ativo Não Circulante	5.011.844	5.293.937	-5,3%
Ativo Realizável a Longo Prazo	366.796	651.269	-43,7%
Aplicações Financeiras	49.965	356.484	-86,0%
Contas a Receber	232.723	204.823	13,6%
Tributos Diferidos	0	0	-
Créditos com Partes Relacionadas	33.659	39.764	-15,4%
Outros Ativos Não Circulantes	50.449	50.198	0,5%
Investimentos	4.489.161	4.487.512	0,0%
Participações Societárias	170.040	169.346	0,4%
Propriedades para Investimento	4.319.121	4.318.166	0,0%
Imobilizado	47.468	46.887	1,2%
Intangível	108.419	108.269	0,1%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



Ativo Total	7.137.812	7.053.990	1,2%
--------------------	------------------	------------------	-------------

PASSIVO (R\$ mil)	31/12/2021	30/09/2021	Var.
Passivo Circulante	417.456	312.956	33,4%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	29.271	28.817	1,6%
Fornecedores	19.474	18.839	3,4%
Obrigações Fiscais	19.430	11.653	66,7%
Empréstimos e Financiamentos	214.971	204.796	5,0%
Debêntures	21.694	13.783	57,4%
Outras Obrigações	112.616	35.068	221,1%
Passivo Não Circulante	3.309.552	3.331.343	-0,7%
Empréstimos e Financiamentos	1.328.869	1.388.086	-4,3%
Debêntures	1.688.260	1.687.184	0,1%
Passivos com Partes Relacionadas	426	982	-56,6%
Outros	9.708	10.056	-3,5%
Tributos Diferidos	249.539	211.981	17,7%
Provisões	32.750	33.054	-0,9%
Lucros e Receitas a Apropriar	0	0	-
Patrimônio Líquido	3.410.804	3.409.691	0,0%
Capital Social Realizado	2.175.657	1.275.657	70,6%
Reservas de Capital	448.809	448.625	0,0%
Reservas de Lucros	775.046	1.414.295	-45,2%
Lucros / Prejuízos Acumulados	0	260.007	-100,0%
Participação dos Acionistas Não Controladores	11.292	11.107	1,7%
Passivo Total	7.137.812	7.053.990	1,2%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



2.7. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil

Consolidado (Contábil)	31/12/2021	30/09/2021
Caixa Líquido Atividades Operacionais	90.163	29.793
Caixa Gerado nas Operações	136.569	165.495
Lucro Líquido do Exercício	83.193	-57.957
Depreciação e Amortização	39.834	39.679
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	1.498	-180
Resultado de Equivalência Patrimonial	-513	-349
Variações Monetárias, Líquidas	2.469	215.963
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	-304	7.612
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	27.661	-50.290
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	5.748	2.138
Provisão para Programa de Bonificação	2.867	4.451
Provisão para créditos de liq. duvidosa	2.376	7.666
Receitas Diferidas	-5.090	0
Amortização dos Custos de Captação	2.056	2.329
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	250	1.728
Linearização dos descontos COVID-19	-30.566	-13.195
Ajuste a Valor Presente	5.090	5.900
Variações nos Ativos e Passivos	15.944	-72.355
Outros	-62.350	-63.347
Caixa Líquido Atividades de Investimento	9.329	-243.166
Aplicações Financeiras	52.935	-191.068
Outros	-43.606	-52.098
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-84.427	203.200
Amortização de Financiamentos	-53.861	-296.800
Dividendos Pagos	-25.001	0
Captação de Empréstimos	0	500.000
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	-5.565	0
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	15.065	-10.173
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	23.546	33.719
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	38.611	23.546

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



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

Consolidado	31/12/2021	30/09/2021
Caixa Líquido Atividades Operacionais	210.089	-61.640
Caixa Gerado nas Operações	203.125	19.097
Lucro Líquido do Exercício	83.193	-57.957
Depreciação e Amortização	39.834	39.679
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	1.498	-180
Resultado de Equivalência Patrimonial	-513	-349
Variações Monetárias, Líquidas	69.025	69.565
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	-304	7.612
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	27.661	-50.290
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	5.748	2.138
Provisão para Programa de Bonificação	2.867	4.451
Provisão para créditos de liq. duvidosa	2.376	7.666
Receitas Diferidas	-5.090	0
Amortização dos Custos de Captação	2.056	2.329
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	250	1.728
Linearização dos descontos COVID-19	-30.566	-13.195
Ajuste a Valor Presente	5.090	5.900
Variações nos Ativos e Passivos	15.944	-72.355
Outros	-8.980	-8.382
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-43.606	-52.098
Aplicações Financeiras	0	0
Aquisições de Ativo Não Circulante	-43.018	-51.667
Outros	-588	-431
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-137.797	148.235
Amortização de Financiamentos	-53.861	-296.800
Dividendos Pagos	-25.001	0
Captação de Empréstimos	0	500.000
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	-5.565	0
Pagamento de Juros	-53.370	-54.965
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	28.686	34.497
Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.811.416	1.776.919
Saldo Final de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.840.102	1.811.416

1. Caixa Operacional ajustado em R\$ 119,9 milhões positivos referentes ao pagamento de juros e marcação a mercado do Investimento na Infracommerce Caxaas SA.
2. Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 52,9 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".
3. Caixa de financiamento ajustado em R\$ 53,3 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



PRINCIPAIS INDICADORES

Indicadores Financeiros - Gerencial	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
Receita Bruta (R\$ mil)	323.183	228.136	41,7%	1.002.701	772.231	29,8%
Receita Líquida (R\$ mil)	315.478	184.403	71,1%	867.364	684.243	26,8%
EBITDA (R\$ mil)	185.907	162.242	14,6%	550.078	514.153	7,0%
Margem EBITDA	58,9%	88,0%	-29,1 p.p.	63,4%	59,3%	4,1 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	82.888	82.016	1,1%	344.083	202.324	70,1%
Margem Líquida	26,3%	26,0%	0,3 p.p.	39,7%	23,3%	16,3 p.p.
FFO (R\$ mil)	122.722	120.221	2,1%	499.467	351.324	42,2%
Margem FFO	38,9%	65,2%	-26,3 p.p.	57,6%	40,5%	17,1 p.p.

Indicadores Operacionais	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
ABL Total (m²)	709.304	710.895	-0,2%	709.304	710.895	-0,2%
ABL Própria (m²)	469.358	470.928	-0,3%	469.358	470.928	-0,3%
ABL Própria Média (m²)	469.358	470.928	-0,3%	469.358	469.521	0,0%
ABL Total Shopping (m²)	670.295	671.909	-0,2%	670.295	671.909	-0,2%
ABL Própria Shopping (m²)	436.248	437.844	-0,4%	436.248	437.844	-0,4%
Total Shoppings ⁽¹⁾	16	16	0,0%	16	16	0,0%
Vendas Totais (R\$ mil)	4.751.747	3.639.344	30,6%	12.706.647	8.697.166	46,1%
Vendas mesmas lojas (SSS)	27,5%	-11,8%	39,3 p.p.	34,7%	-28,1%	62,8 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	30,6%	-14,4%	45,0 p.p.	46,1%	-36,2%	82,3 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR) ⁽²⁾	28,0%	-3,3%	31,3 p.p.	51,7%	-24,5%	76,2 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR) ⁽³⁾	24,3%	-10,1%	34,4 p.p.	44,8%	-28,5%	73,3 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,3%	13,0%	-1,7 p.p.	12,6%	13,5%	-0,9 p.p.
Taxa de Ocupação ⁽⁴⁾	92,0%	91,0%	1,0 p.p.	90,8%	93,1%	-2,3 p.p.
Inadimplência líquida	1,4%	9,3%	-7,9 p.p.	2,4%	5,8%	-3,4 p.p.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI
S.A.

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

Portfólio	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
Iguatemi São Paulo	96.117	76.389	25,8%	281.946	226.855	24,3%
JK Iguatemi	43.090	28.491	51,2%	119.772	88.331	35,6%
Pátio Higienópolis	38.191	31.910	19,7%	116.276	104.676	11,1%
Market Place	8.972	7.849	14,3%	28.387	26.931	5,4%
Torres Market Place	5.273	7.270	-27,5%	22.043	27.348	-19,4%
Iguatemi Alphaville	12.677	10.332	22,7%	38.664	34.131	13,3%
Iguatemi Campinas	43.483	33.701	29,0%	128.395	110.571	16,1%
Galleria	9.707	7.157	35,6%	28.360	22.976	23,4%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	25.899	20.066	29,1%	78.271	66.635	17,5%
Iguatemi São Carlos	4.715	3.772	25,0%	14.552	12.533	16,1%
Iguatemi Ribeirão Preto	10.588	7.915	33,8%	31.005	25.646	20,9%
Iguatemi Rio Preto	13.311	9.272	43,6%	40.369	30.914	30,6%
Iguatemi Porto Alegre	49.610	35.913	38,1%	146.953	120.999	21,4%
Torre Iguatemi Porto Alegre	2.537	2.423	4,7%	9.772	9.352	4,5%
Praia de Belas	18.742	14.724	27,3%	58.610	50.172	16,8%
Iguatemi Brasília	17.013	12.849	32,4%	51.683	42.350	22,0%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	5.665	4.446	27,4%	15.987	12.029	32,9%
I Fashion Outlet Santa Catarina	2.235	1.665	34,2%	6.507	4.584	42,0%
Power Center Iguatemi Campinas	840	824	1,9%	3.043	3.018	0,8%
Total	408.665	316.967	28,9%	1.220.596	1.020.051	19,7%

Estacionamento (R\$ mil)

Portfólio	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
Iguatemi São Paulo	9.327	6.605	41,2%	24.671	16.792	46,9%
JK Iguatemi	5.728	3.565	60,7%	14.420	10.435	38,2%
Pátio Higienópolis	3.428	2.169	58,0%	9.473	6.948	36,3%
Market Place	3.722	1.994	86,7%	10.363	7.118	45,6%
Torres Market Place	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Alphaville	4.482	2.980	50,4%	11.587	8.467	36,8%
Iguatemi Campinas	9.133	6.325	44,4%	21.749	16.140	34,8%
Galleria	2.332	1.811	28,8%	6.539	5.333	22,6%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	7.328	5.631	30,1%	18.770	13.673	37,3%
Iguatemi São Carlos	888	701	26,8%	2.210	1.965	12,5%
Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Rio Preto	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Porto Alegre	8.791	5.982	47,0%	23.641	15.216	55,4%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	-	-	-	-	-
Praia de Belas	3.604	2.501	44,1%	10.010	7.542	32,7%
Iguatemi Brasília	3.118	2.023	54,2%	7.915	5.977	32,4%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	-	-	-	-	-	-
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	-	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	345	293	17,6%	1.033	956	8,1%
Total	62.226	42.580	46,1%	162.379	116.562	39,3%

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

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO CONSOLIDADO E SHOPPINGS

DRE Consolidada - Gerencial (R\$ mil)	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
Receita Bruta	323.183	228.136	41,7%	1.002.701	772.231	29,8%
Impostos e descontos	-68.321	-59.173	15,5%	-243.934	-250.186	-2,5%
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	60.616	15.440	292,6%	108.593	162.201	-33,1%
Receita Líquida	315.478	184.403	71,1%	867.364	684.243	26,8%
Custos e Despesas	-103.422	-68.082	51,9%	-323.688	-210.709	53,6%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	-26.398	45.583	-157,9%	5.428	39.271	-86,2%
Resultado de Equivalência Patrimonial	249	338	-26,3%	974	1.348	-27,7%
EBITDA	185.907	162.242	14,6%	550.078	514.153	7,0%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>58,9%</i>	<i>88,0%</i>	<i>-29,1 p.p.</i>	<i>63,4%</i>	<i>75,1%</i>	<i>-11,7 p.p.</i>
Depreciação e Amortização	-39.834	-38.205	4,3%	-155.384	-149.000	4,3%
EBIT	146.073	124.037	17,8%	394.694	365.153	8,1%
<i>Margem EBIT</i>	<i>46,3%</i>	<i>67,3%</i>	<i>-21,0 p.p.</i>	<i>45,5%</i>	<i>53,4%</i>	<i>-7,9 p.p.</i>
Receitas (Despesas) Financeiras	-20.848	-26.941	-22,6%	125.637	-92.559	-235,7%
IR e CSLL	-42.337	-15.080	180,7%	-176.248	-70.270	150,8%
Lucro Líquido	82.888	82.016	1,1%	344.083	202.324	70,1%
<i>Margem Líquida</i>	<i>26,3%</i>	<i>44,5%</i>	<i>-18,2 p.p.</i>	<i>39,7%</i>	<i>29,6%</i>	<i>10,1 p.p.</i>
FFO	122.722	120.221	2,1%	499.467	351.324	42,2%
<i>Margem FFO</i>	<i>38,9%</i>	<i>65,2%</i>	<i>-26,3 p.p.</i>	<i>57,6%</i>	<i>51,3%</i>	<i>6,2 p.p.</i>

DRE Shoppings (R\$ mil)	12M21	12M20	Var. %	12M21	12M19	Var. %
Receita Bruta	890.658	728.249	22,3%	890.658	825.243	7,9%
Impostos e descontos	-208.696	-236.813	-11,9%	-208.696	-96.288	116,7%
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	108.593	162.201	-33,1%	108.593	0	#DIV/0!
Receita Líquida	790.556	653.637	20,9%	790.556	728.955	8,5%
Custos e Despesas	-212.390	-158.299	34,2%	-212.390	-189.498	12,1%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	4.623	39.024	-88,2%	4.623	101.454	-95,4%
Resultado de Equivalência Patrimonial	974	1.348	-27,7%	974	1.189	-18,1%
EBITDA	583.762	535.709	9,0%	583.762	642.101	-9,1%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>73,8%</i>	<i>82,0%</i>	<i>-8,1 p.p.</i>	<i>73,8%</i>	<i>88,1%</i>	<i>-14,2 p.p.</i>
EBITDA ajustado				583.762	581.401	0,4%
<i>Margem EBITDA ajustada</i>				<i>73,8%</i>	<i>79,8%</i>	<i>-5,9 p.p.</i>

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI
S.A.

DRE Varejo (I-Retail e Iguatemi 365)	12M21	12M20	Var. %	12M21	12M19	Var. %
Receita Bruta	112.043	43.982	154,7%	112.043	36.285	208,8%
Impostos e descontos	-35.238	-13.373	163,5%	-35.238	-10.970	221,2%
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Receita Líquida	76.804	30.609	150,9%	76.804	25.315	203,4%
Custos e Despesas	-111.298	-52.410	112,4%	-111.298	-30.675	262,8%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	805	247	225,9%	805	-945	-185,2%
Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	0,0%	0	0	0,0%
EBITDA	-33.688	-21.553	56,3%	-33.688	-6.306	434,2%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>-43,9%</i>	<i>-70,4%</i>	<i>26,6 p.p.</i>	<i>-43,9%</i>	<i>-24,9%</i>	<i>-19,0 p.p.</i>

RECEITA BRUTA

Receita Bruta - Gerencial (R\$ mil)	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
Aluguel	212.791	163.617	30,1%	717.664	601.875	19,2%
Taxa de Administração	15.226	11.978	27,1%	48.394	39.259	23,3%
Estacionamento	40.852	40.527	0,8%	106.249	76.751	38,4%
Outros	54.314	24.840	118,7%	130.394	54.346	139,9%
Total	323.183	240.962	34,1%	1.002.701	772.231	29,8%

Receita de Aluguel - Gerencial (R\$ mil)	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
Aluguel Mínimo	170.717	137.449	24,2%	614.008	540.342	13,6%
Aluguel Percentual	22.510	14.725	52,9%	55.702	29.392	89,5%
Locações Temporárias	19.564	11.443	71,0%	47.954	32.141	49,2%
Total	212.791	163.617	30,1%	717.664	601.875	19,2%

CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas - Gerencial (R\$ mil)	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-77.442	-52.890	46,4%	-241.050	-154.112	56,4%
Pessoal	-5.964	-6.064	-1,6%	-23.288	-25.570	-8,9%
Serviços de terceiros	-3.043	-3.331	-8,6%	-10.427	-8.088	28,9%
Fundo de promoção	-734	-615	19,3%	-2.196	-1.495	46,9%
Estacionamento	-9.795	-8.816	11,1%	-32.356	-31.766	1,9%
Outros	-57.906	-34.064	70,0%	-172.783	-87.193	98,2%
Despesas	-25.980	-15.192	71,0%	-82.638	-56.597	46,0%
Pessoal	-12.737	-6.233	104,3%	-43.869	-23.987	82,9%
Remuneração baseado em ações	-5.748	-1.948	195,1%	-12.160	-8.091	50,3%
Serviços de terceiros	-4.331	-4.699	-7,8%	-16.226	-15.221	6,6%
Outros	-3.164	-2.312	36,9%	-10.383	-9.298	11,7%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

4º TRIMESTRE DE 2021



IGUATEMI
S.A.

Subtotal	-103.422	-68.082	51,9%	-323.688	-210.709	53,6%
Depreciação e Amortização	-39.834	-38.205	4,3%	-155.384	-149.000	4,3%
Total	-143.256	-106.287	34,8%	-479.072	-359.709	33,2%

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras Rec. (Desp.) Op. - Gerencial (R\$ mil)	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	7.829	18.925	-58,6%	27.694	18.925	46,3%
Outros	2.896	26.658	-89,1%	14.857	20.346	-27,0%
Linearização de revenda de ponto	-37.123	0	0,0%	-37.123	0	0,0%
Resultado vendas shoppings	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Outras Receitas (Desp.) Op.	-26.398	45.583	-157,9%	5.428	39.271	-86,2%

RESULTADO FINANCEIRO

Resultado Financeiro Líquido - Gerencial (R\$ mil)	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
Receitas Financeiras	40.228	25.566	57,4%	112.020	66.123	69,4%
Despesas Financeiras	-90.123	-52.507	71,6%	-277.880	-158.682	75,1%
Resultado investimento Infracommerce	29.047	0	0,0%	291.497		0,0%
Resultado Financeiro Líquido	-20.848	-26.941	-22,6%	125.637	-92.559	-235,7%

EBITDA

Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) - Gerencial (R\$ mil)	4T21	4T20	Var. %	12M21	12M20	Var. %
Lucro Líquido	82.888	82.016	1,1%	344.083	202.324	70,1%
(+) IR / CS	42.337	15.080	180,7%	176.248	70.270	150,8%
(+) Despesas Financeiras	90.123	52.507	71,6%	277.880	158.682	75,1%
(-) Receitas Financeiras	-40.228	-25.566	57,4%	-112.020	-66.123	69,4%
EBIT (LAJIR)	175.120	124.037	41,2%	686.191	365.153	87,9%
(+) Depreciação e Amortização	39.834	38.205	4,3%	155.384	149.000	4,3%
EBITDA	214.954	162.242	32,5%	841.575	514.153	63,7%
Receita Líquida	315.478	184.403	71,1%	867.364	684.243	26,8%
Margem EBITDA	68,1%	88,0%	-19,8 p.p.	97,0%	75,1%	21,9 p.p.



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.*