



Teleconferência de Resultados

4T23

Agenda

1. Destaques dos Resultados do 4T23
2. Desempenho Operacional e Financeiro
3. Guidance 2023
4. Guidance 2024

DESTAQUES DOS RESULTADOS DO 4T23

- Vendas totais atingiram R\$ 5,9 bilhões no 4T23, crescendo 11,7% versus 4T22. No ano somaram R\$18,9 bilhões crescendo 11,2% versus 2022. As vendas de janeiro/24 cresceram 8,8% versus janeiro/23;
- As vendas mesmas lojas (SSS) cresceram 9,4% e as vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 11,7% no trimestre versus o 4T22. No ano cresceram 9,0% e 11,2%, respectivamente;
- Os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 6,6% e os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 4,6% no trimestre versus o 4T22. No ano cresceram 10,1% e 8,2%, respectivamente;
- A receita bruta atingiu R\$ 382,1 milhões no 4T23, crescendo 8,8% versus 4T22 e R\$ 1,4 bilhão no ano, crescendo 12,9% versus 2022;
- A receita líquida ajustada⁽¹⁾ atingiu R\$ 330,6 milhões no 4T23, crescendo 8,7% versus 4T22 e R\$ 1,2 bilhão no ano, crescendo 14,7% versus 2022;
- O EBITDA ajustado⁽²⁾ consolidado atingiu R\$ 263,9 milhões no 4T23, um aumento de 29,4% versus 4T22, com margem EBITDA ajustado de 79,8% e R\$ 919,7 milhões no ano, um aumento de 28,8% versus 2022, com margem EBITDA ajustado de 75,0%;
- O Lucro líquido ajustado⁽²⁾ atingiu R\$ 134,6 milhões no 4T23, 9,5% acima do 4T22, com margem líquida ajustada de 40,7% e R\$ 388,4 milhões no ano, 47,3% acima de 2022, com margem líquida ajustada de 31,7%;
- O FFO ajustado⁽²⁾ foi de R\$ 177,9 milhões no 4T23, 9,2% acima do 4T22, com margem FFO ajustado de 53,8% e R\$ 562,8 milhões no ano, 33,3% acima de 2022, com margem FFO ajustado de 45,9%;

VENDAS TOTAIS

R\$ 5,9 bi
+ 11,7% vs. 4T22

SSS

9,4%
vs. 4T22

SSR

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

TAXA DE OCUPAÇÃO

95,1% em dez/23
+ 1,0 p.p. vs. 4T22

RESULTADO VAREJO

R\$ 4,7 mi

ALAVANCAGEM

1,91x
-0,22x vs. 4T22

RECEITA LÍQUIDA AJUSTADA ⁽¹⁾

R\$ 330,6 mi
+8,7% vs. 4T22

EBITDA AJUSTADO ⁽²⁾

R\$ 263,9 mi
+ 29,4% vs. 4T22

FFO AJUSTADO ⁽²⁾

R\$ 177,9 mi
+ 9,2% vs. 4T22

(1) Excluindo o efeito da linearização.

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

DESTAQUES DOS RESULTADOS DO 4T23

- Os Custos e Despesas Shoppings encerraram o 4T23 em R\$ 69,7 milhões, queda de 9,4% versus 4T22 e R\$ 259,0 no ano, 1,1% acima de 2022;
- O resultado do varejo atingiu *breakeven* e encerrou o 4T23 em R\$ 4,7 milhões;
- A alavancagem da Iguatemi S.A. encerrou o trimestre em 1,91x Dívida Líquida/EBITDA ajustado, 0,22x abaixo do 3T23;
- A taxa de ocupação da companhia atinge 94,5% no 4T23, encerrando o ano em 95,1%;
- Concluída venda de fração do terreno do shopping Iguatemi Campinas, para a construção de uma torre comercial, contribuindo em R\$ 24,9 milhões para o resultado do trimestre;
- Efetuado pagamento da quarta parcela de dividendos no valor de R\$ 27,5 milhões em 15 de dezembro;
- Realizada a 7ª edição do Iguatemi Talks Fashion, nos dias 17 e 18 de outubro;
- Concluída a emissão de CRI no valor total de R\$ 500 milhões em 18 de outubro,
- Inaugurada a Travessia da Orla, que conecta a orla de Porto Alegre ao Praia de Belas Shopping.

Eventos subsequentes:

- Companhia passa a compor carteira do ISE B3;
- Aprovado em reunião do Conselho de Administração adiantamento de dividendos no montante de R\$ 50 milhões;
- Após a conclusão da via protótipo, foram iniciadas em janeiro as obras de infraestrutura do bairro Casa Figueira, que recebeu certificação AQUA de sustentabilidade;
- Aquisição de 10% de participação no I Fashion Outlet Novo Hamburgo, por R\$ 24,5 milhões;
- Divulgado o projeto de retrofit do complexo Market Place, com início das obras em 2025.



Agenda

1. Destaques dos Resultados do 4T23
2. Desempenho Operacional e Financeiro
3. Guidance 2023
4. Guidance 2024

DESEMPENHO OPERACIONAL

Indicadores Operacionais	4T23	4T22	Var. %	12M23	12M22	Var. %
ABL Total (m²)	727.337	723.480	0,5%	727.337	723.480	0,5%
ABL Própria (m²)	490.419	488.849	0,3%	490.419	488.849	0,3%
ABL Própria Média (m²)	490.419	480.796	2,0%	490.419	480.796	2,0%
ABL Total Shopping (m²)	673.827	669.970	0,6%	673.827	669.970	0,6%
ABL Própria Shopping (m²)	449.769	448.200	0,4%	449.769	448.200	0,4%
Total Shoppings ⁽¹⁾	16	16	0,0%	16	16	0,0%
Vendas Totais (R\$ mil)	5.875.594	5.259.167	11,7%	18.866.203	16.968.641	11,2%
Vendas mesmas lojas (SSS)	9,4%	8,9%	0,5 p.p.	9,0%	30,0%	-21,0 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	11,7%	10,7%	1,0 p.p.	11,2%	33,7%	-22,5 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	6,6%	22,0%	-15,4 p.p.	10,1%	44,1%	-34,0 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	4,6%	25,7%	-21,1 p.p.	8,2%	40,8%	-32,6 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,1%	11,8%	-0,7 p.p.	11,7%	12,1%	-0,4 p.p.
Taxa de Ocupação	94,5%	92,9%	1,6 p.p.	93,3%	92,9%	0,4 p.p.
Inadimplência líquida	-1,7%	-3,8%	2,1 p.p.	1,2%	-0,2%	1,4 p.p.
Venda/m² - Shoppings⁽²⁾	9.344	8.409	11,1%	29.948	27.077	10,6%
Aluguel/m² - Shoppings ⁽²⁾	733	703	4,3%	2.422	2.293	5,6%
Aluguel/m² ⁽³⁾	641	612	4,8%	2.128	2.001	6,4%

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

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

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

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada – Gerencial (R\$ mil)	4T23	4T22	Var. %	12M23	12M22	Var. %
Aluguel mínimo mensal	199.148	195.192	2,0%	806.294	729.800	10,5%
Aluguel percentual	23.068	16.809	37,2%	70.955	54.342	30,6%
Locação temporária	32.141	23.987	34,0%	94.709	74.101	27,8%
Taxa de administração	17.276	17.507	-1,3%	63.201	60.856	3,9%
Estacionamento	58.022	48.399	19,9%	202.995	170.373	19,1%
Outros (Shopping)	5.425	3.165	71,4%	18.729	12.943	44,7%
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	46.995	46.092	2,0%	145.997	140.009	4,3%
Receita Bruta	382.075	351.151	8,8%	1.402.881	1.242.424	12,9%
Impostos e descontos	-50.262	-46.181	8,8%	-171.670	-169.243	1,4%
Linearização dos descontos	-16.693	-12.655	31,9%	-60.494	-44.591	35,7%
Receita Líquida	315.120	292.316	7,8%	1.170.717	1.028.590	13,8%
Custos	-68.759	-85.316	-19,4%	-272.549	-288.899	-5,7%
Despesas	-30.913	-36.562	-15,4%	-111.950	-114.415	-2,2%
Outras receitas (desp.) operacionais	32.555	21.439	51,8%	75.687	53.060	42,6%
Revenda de pontos	391	-2.211	-117,7%	-18.736	-9.204	103,6%
Resultado de equivalência patrimonial	-21.171	-2.096	910,3%	-30.712	-1.225	2407,4%
EBITDA	227.222	187.570	21,1%	812.457	667.907	21,6%
Depreciação e amortização	-43.297	-39.931	8,4%	-174.366	-158.582	10,0%
EBIT	183.925	147.639	24,6%	638.090	509.325	25,3%
Receitas financeiras	28.992	38.468	-24,6%	158.275	142.143	11,3%
Resultado operação SWAP	27.523	-14.958	-284,0%	17.684	-8.672	-
Despesas financeiras	-97.748	-107.216	-8,8%	-440.247	-449.165	-2,0%
Valor justo de instrumento de capital	-	-11.154	-	-10.401	-323.081	-96,8%
IR e CSLL	-22.470	42.044	-	-54.454	142.281	-
Participação dos minoritários	-401	-1.426	-71,9%	-4.221	-5.253	-19,6%
Lucro Líquido	119.822	93.398	28,3%	304.726	7.578	-



DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

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

DRE - Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização, Infracommerce e SWAP	4T23 com linearização, Infracommerce e SWAP	4T23 sem linearização, Infracommerce e SWAP	12M23 com linearização, Infracommerce e SWAP	12M23 sem linearização, Infracommerce e SWAP	Var. 4T23 vs 4T22 sem linearização, Infracommerce e SWAP	Var. 2023 vs 2022 sem linearização, Infracommerce e SWAP
Aluguel Mínimo Mensal	199.148	199.148	806.294	806.294	2,0%	10,5%
Aluguel Percentual	23.068	23.068	70.955	70.955	37,2%	30,6%
Locação Temporária	32.141	32.141	94.709	94.709	34,0%	27,8%
Taxa de Administração	17.276	17.276	63.201	63.201	-1,3%	3,9%
Estacionamento	58.022	58.022	202.995	202.995	19,9%	19,1%
Outros (Shopping)	5.425	5.425	18.729	18.729	71,4%	44,7%
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	46.995	46.995	145.997	145.997	2,0%	4,3%
Receita Bruta	382.075	382.075	1.402.881	1.402.881	8,8%	12,9%
Impostos e descontos	-50.262	-51.430	-171.670	-175.905	9,3%	2,1%
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-16.693	-	-60.494	-	-	-
Receita Líquida	315.120	330.645	1.170.717	1.226.976	8,7%	14,7%
Custos	-68.759	-68.759	-272.549	-272.549	-19,4%	-5,7%
Despesas	-30.913	-30.913	-111.950	-111.950	-15,4%	-2,2%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	32.555	32.555	75.687	75.687	52,1%	63,8%
Linearização de revenda de pontos	391	-	-18.736	-	-	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	-21.171	399	-30.712	1.540	30,1%	30,9%
EBITDA	227.222	263.926	812.457	919.704	29,4%	28,8%
Depreciação e Amortização	-43.297	-43.297	-174.366	-174.366	8,4%	10,0%
EBIT	183.925	220.629	638.090	745.338	34,5%	34,2%
Receitas Financeiras	28.992	28.992	158.275	158.275	-24,6%	11,3%
Resultado operação SWAP	27.523	-	17.684	-	-	-
Despesas Financeiras	-97.748	-97.748	-440.247	-440.247	-8,8%	-1,3%
Valor justo de instrumento de capital	0	-	-10.401	-	-	-
IR e CSLL	-22.470	-16.895	-54.454	-70.727	-158,1%	-506,8%
Participação dos minoritários	-401	-401	-4.221	-4.221	-71,9%	-19,6%
Lucro Líquido	119.822	134.577	304.726	388.418	9,5%	47,3%

(1) Linearização dos descontos líquida da amortização.

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

RESULTADO VAREJO (I-RETAIL E IGUATEMI 365)

DRE Varejo - i-Retail e Iguatemi 365 (R\$ mil) ¹	4T23	4T22	Var. %	12M23	12M22	Var. %
Receita bruta	46.995	46.092	2,0%	145.997	140.009	4,3%
Impostos e descontos	-12.227	-10.205	19,8%	-35.847	-32.307	11,0%
Receita líquida	34.768	35.887	-3,1%	110.150	107.702	2,3%
Custos e despesas	-29.959	-44.949	-33,3%	-125.484	-147.001	-14,6%
Outras receitas (desp.) operacionais	-150	-4.504	-96,7%	1.749	-4.101	-
EBITDA	4.659	-13.566	-	-13.585	-43.400	-68,7%
Margem EBITDA	13,4%	-37,8%	51,2 p.p.	-12,3%	-40,3%	28,0 p.p.

(1) Sem linearização.

RESULTADO SHOPPINGS

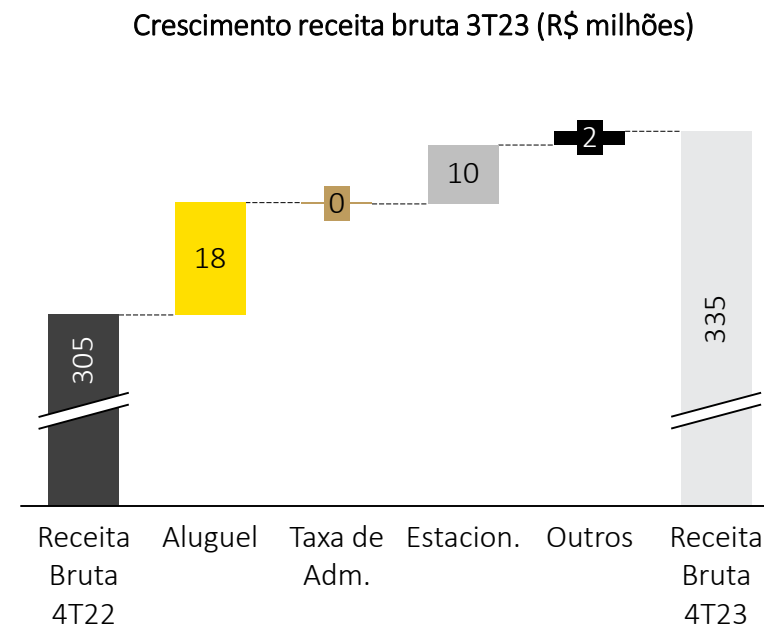
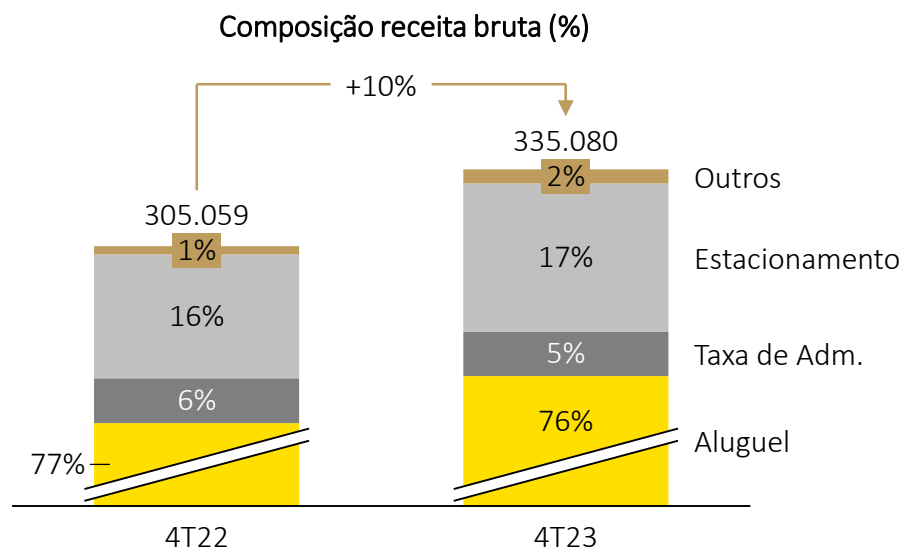
DRE Shoppings - Gerencial (R\$ mil) ¹	4T23	4T22	Var. %	12M23	12M22	Var. %
Aluguel mínimo mensal	199.148	195.192	2,0%	806.294	729.800	10,5%
Aluguel percentual	23.068	16.809	37,2%	70.955	54.342	30,6%
Locação temporária	32.141	23.987	34,0%	94.709	74.101	27,8%
Taxa de administração	17.276	17.507	-1,3%	63.201	60.856	3,9%
Estacionamento	58.022	48.399	19,9%	202.995	170.373	19,1%
Outros (Shopping)	5.425	3.166	71,4%	18.730	12.943	44,7%
Receita Bruta	335.080	305.059	9,8%	1.256.884	1.102.415	14,0%
Impostos e descontos	-39.204	-36.861	6,4%	-140.058	-140.057	0,0%
Receita Líquida	295.876	268.198	10,3%	1.116.826	962.358	16,1%
Custos	-38.800	-40.367	-3,9%	-147.065	-141.897	3,6%
Despesas	-30.913	-36.562	-15,5%	-111.950	-114.415	-2,2%
Outras receitas (desp.) operacionais	32.705	25.907	26,2%	73.937	50.295	47,0%
Resultado de equivalência patrimonial	399	306	30,4%	1.540	1.177	30,8%
EBITDA	259.267	217.482	19,2%	933.288	757.518	23,2%
Margem EBITDA	87,6%	81,1%	6,5 p.p.	83,6%	78,7%	4,9 p.p.

(1) Sem linearização.

RESULTADO SHOPPINGS

RECEITA BRUTA – R\$ MIL

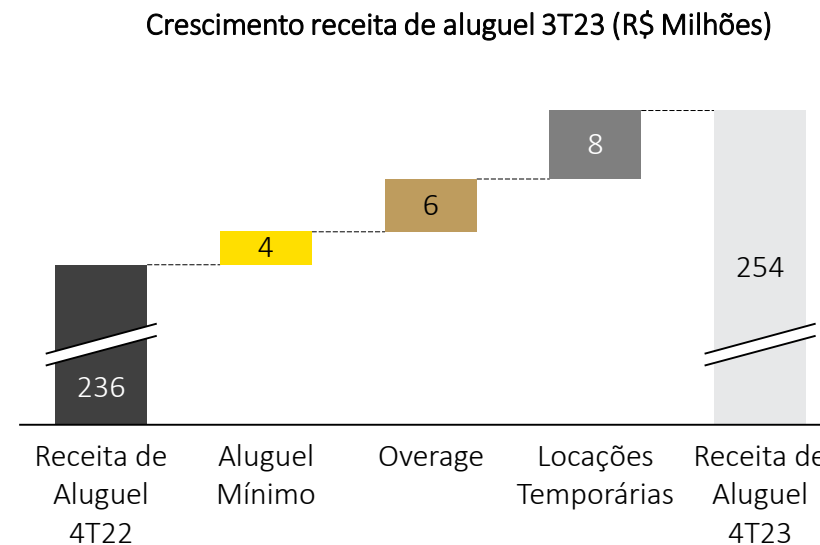
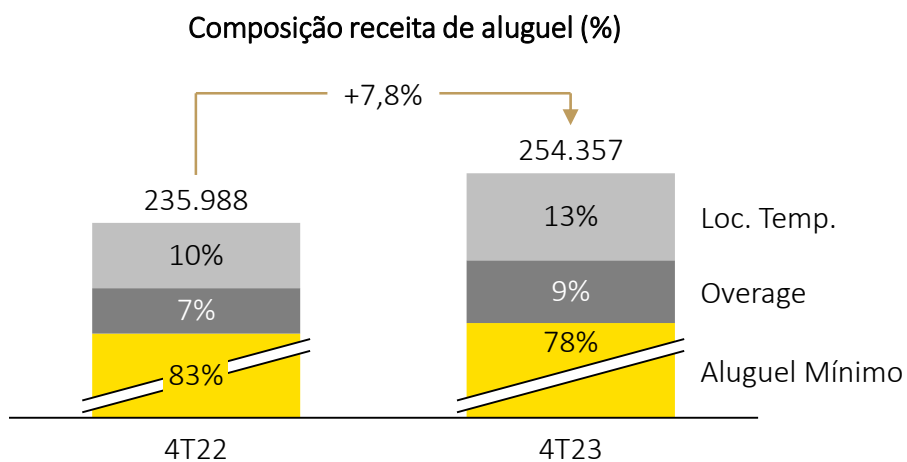
Receita Bruta – Shoppings (R\$ mil)	4T23	4T22	Var. %	12M23	12M22	Var. %
Aluguel	254.357	235.988	7,8%	971.958	858.243	13,2%
Taxa de Administração	17.276	17.507	-1,3%	63.201	60.856	3,9%
Estacionamento	58.022	48.399	19,9%	202.995	170.373	19,1%
Outros - Shopping	5.425	3.166	71,4%	18.730	12.943	44,7%
Total	335.080	305.059	9,8%	1.256.884	1.102.415	14,0%



DETALHAMENTO SHOPPINGS

RECEITA DE ALUGUEL – R\$ MIL

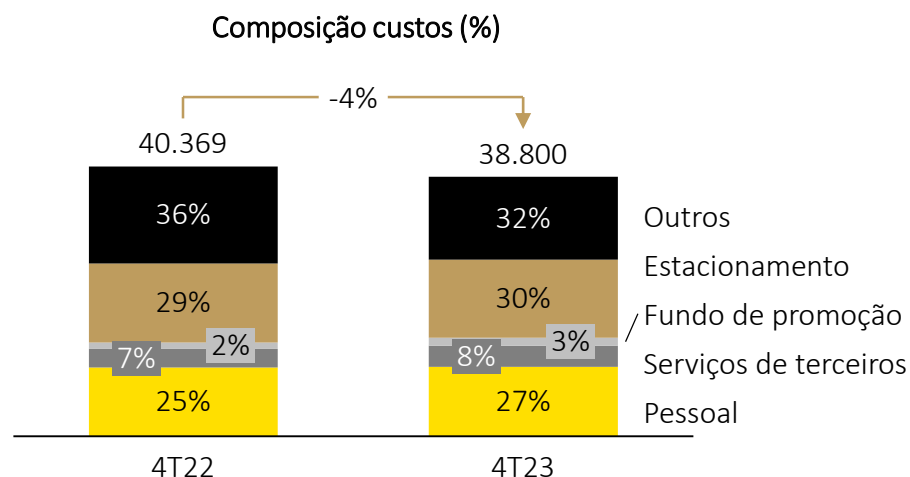
Receita de Aluguel (R\$ mil)	4T23	4T22	Var. %	12M23	12M22	Var. %
Aluguel mínimo mensal	199.148	195.192	2,0%	806.294	729.800	10,5%
Aluguel percentual	23.068	16.809	37,2%	70.955	54.342	30,6%
Locação temporária	32.141	23.987	34,0%	94.709	74.101	27,8%
Total	254.357	235.988	7,8%	971.958	858.243	13,2%



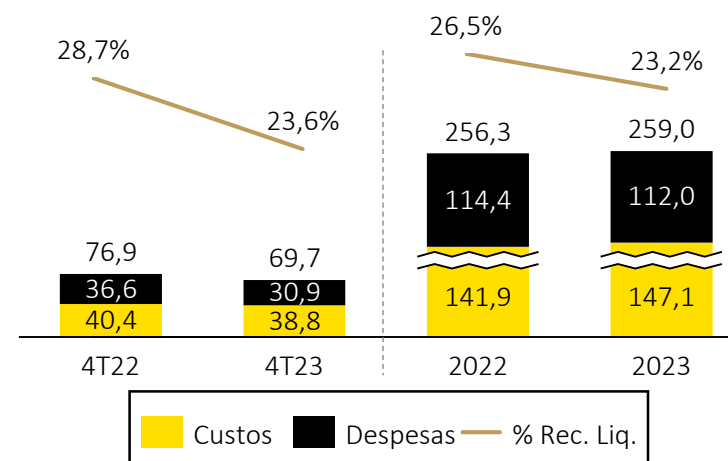
DETALHAMENTO SHOPPINGS

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

Custos e despesas – Shoppings (R\$ mil)	4T23	4T22	Var. %	12M23	12M22	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-38.800	-40.369	-3,9%	-147.065	-141.898	3,6%
Pessoal	-10.377	-10.275	1,0%	-41.168	-32.782	25,6%
Serviços de terceiros	-3.171	-2.803	13,1%	-8.452	-9.530	-11,3%
Fundo de promoção	-1.197	-947	26,4%	-3.659	-2.956	23,8%
Estacionamento	-11.681	-11.847	-1,4%	-40.716	-44.495	-8,5%
Outros	-12.375	-14.497	-14,6%	-53.071	-52.135	1,8%
Despesas	-30.913	-36.562	-15,4%	-111.950	-114.415	-2,2%
Pessoal	-20.162	-21.299	-5,3%	-64.855	-63.855	1,6%
Remuner. baseado em ações	-3.755	-3.391	10,7%	-14.411	-13.562	6,3%
Serviços de terceiros	-3.102	-8.246	-62,4%	-17.331	-22.935	-24,4%
Outros	-3.894	-3.626	7,4%	-15.353	-14.063	9,2%
Total	-69.714	-76.931	-9,4%	-259.015	-256.313	1,1%



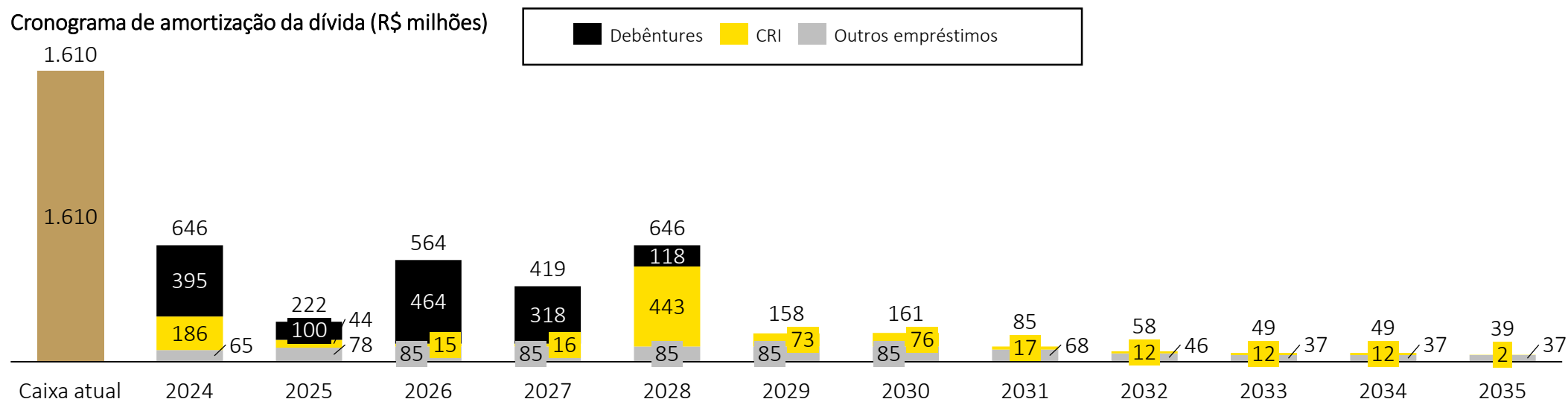
Evolução dos Custos e Despesas (R\$ milhões) e % da Receita Líquida



ENDIVIDAMENTO

Dados consolidados (R\$ mil)	31/12/23	30/09/23	Var. %
Dívida total	3.367.009	2.898.907	16,1%
Disponibilidades	1.609.863	1.071.337	50,3%
Dívida líquida	1.757.146	1.827.570	-3,9%
EBITDA (LTM)	833.283	772.877	7,8%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾ (LTM)	919.700	859.689	7,0%
Dívida líquida/EBITDA	2,11x	2,36x	-0,26
Dívida líquida/EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	1,91x	2,13x	-0,22
Custo da dívida (% CDI)	105,8%	102,0%	3,8 p.p.
Prazo da dívida (anos)	4,6	4,7	-0,1

Cronograma de amortização da dívida (R\$ milhões)

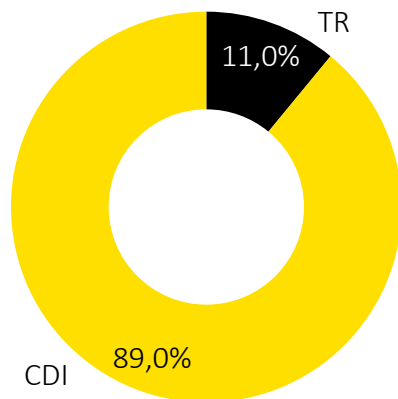


(1) Excluindo o efeito da linearização, Infracommerce e o resultado do SWAP das ações.

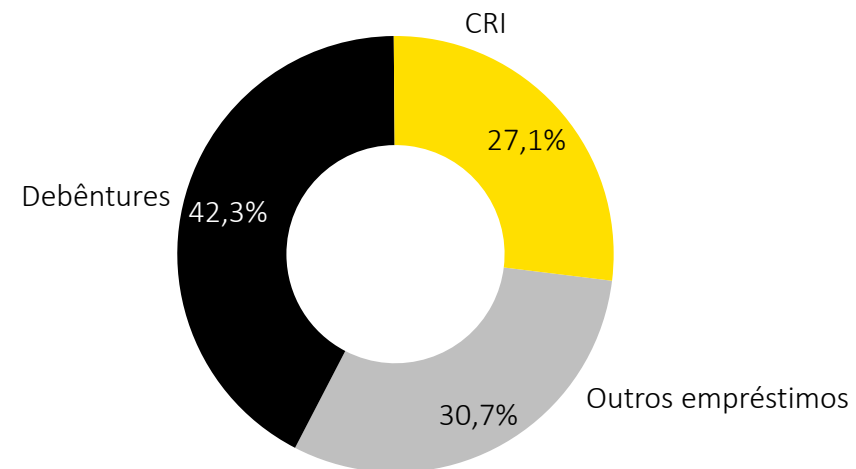
(2) Caixa líquido dos custos pagos.

ENDIVIDAMENTO

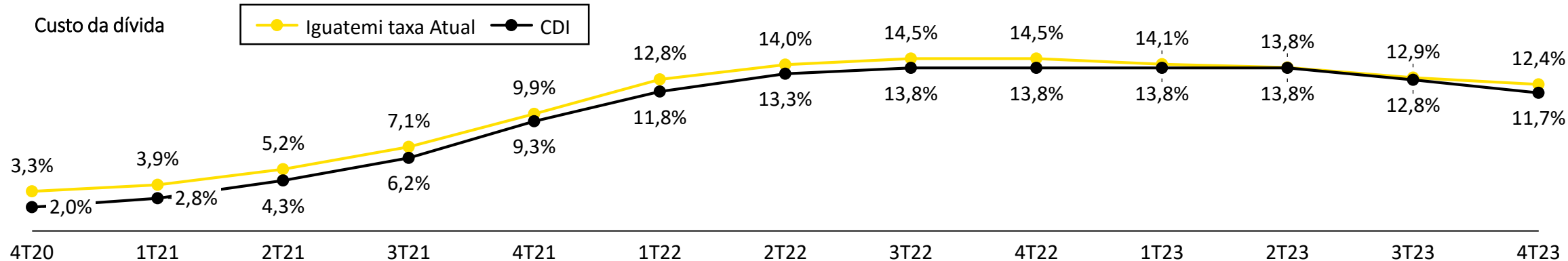
Perfil da Dívida por Indexador



Perfil da Dívida por Modalidade



Custo da dívida



Agenda

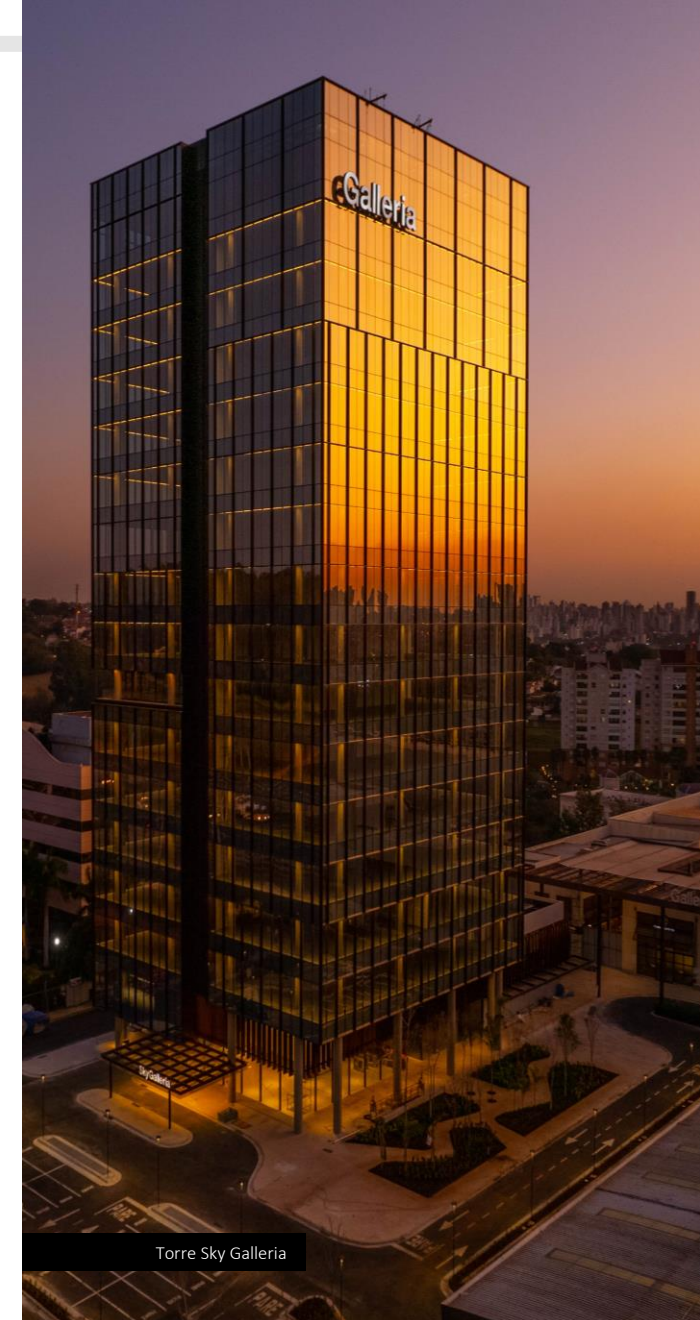
1. Destaques dos Resultados do 4T23
2. Desempenho Operacional e Financeiro
- 3. Guidance 2023**
4. Guidance 2024

GUIDANCE

ANUAL X REALIZADO

GUIDANCE ⁽¹⁾	Guidance anual	Realizado 2023
Crescimento da receita líquida – Shoppings ⁽²⁾	13 – 18%	16,1%
Crescimento da receita líquida – Varejo	3 – 6%	2,3%
Margem EBITDA – Shoppings ⁽²⁾	78 – 81%	83,6%
Margem EBITDA – Total ⁽³⁾	69 – 72%	75,0%
Investimento (R\$ milhões) ⁽⁴⁾	140 - 180	199,3

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



Torre Sky Galleria

Agenda

1. Destaques dos Resultados do 4T23
2. Desempenho Operacional e Financeiro
3. Guidance 2023
4. Guidance 2024

GUIDANCE

GUIDANCE ⁽¹⁾	Guidance anual
Crescimento da receita líquida – Shoppings ⁽²⁾	4 – 8%
Margem EBITDA – Shoppings ⁽²⁾	82 – 85%
Margem EBITDA – Total ⁽³⁾	75 – 79%
Investimento (R\$ milhões) ⁽⁴⁾	190 - 230

- 1) Valores sem linearização
- 2) Inclui apenas operações de shoppings, Outlets e torres comerciais.
- 3) Considera resultados das operações de varejo.
- 4) Base caixa. Não inclui aquisições.



Casa Higienópolis

Contato

Cristina Betts
CEO

Guido Oliveira
CFO e Diretor de Relações com Investidores

Marcos Souza
Diretor de Relações com Investidores e Planej. Integrado

Victor Barbosa
Coordenador de Relações com Investidores

Leticia Figueiredo
Analista de Relações com Investidores

+55 11 3137-7037 / 7134

ri@lguatemi.com.br

<https://ri.lguatemi.com.br/>

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