

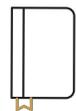


IGUATEMI

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS – RESULTADOS 4T21



AGENDA



1. Status da Operação

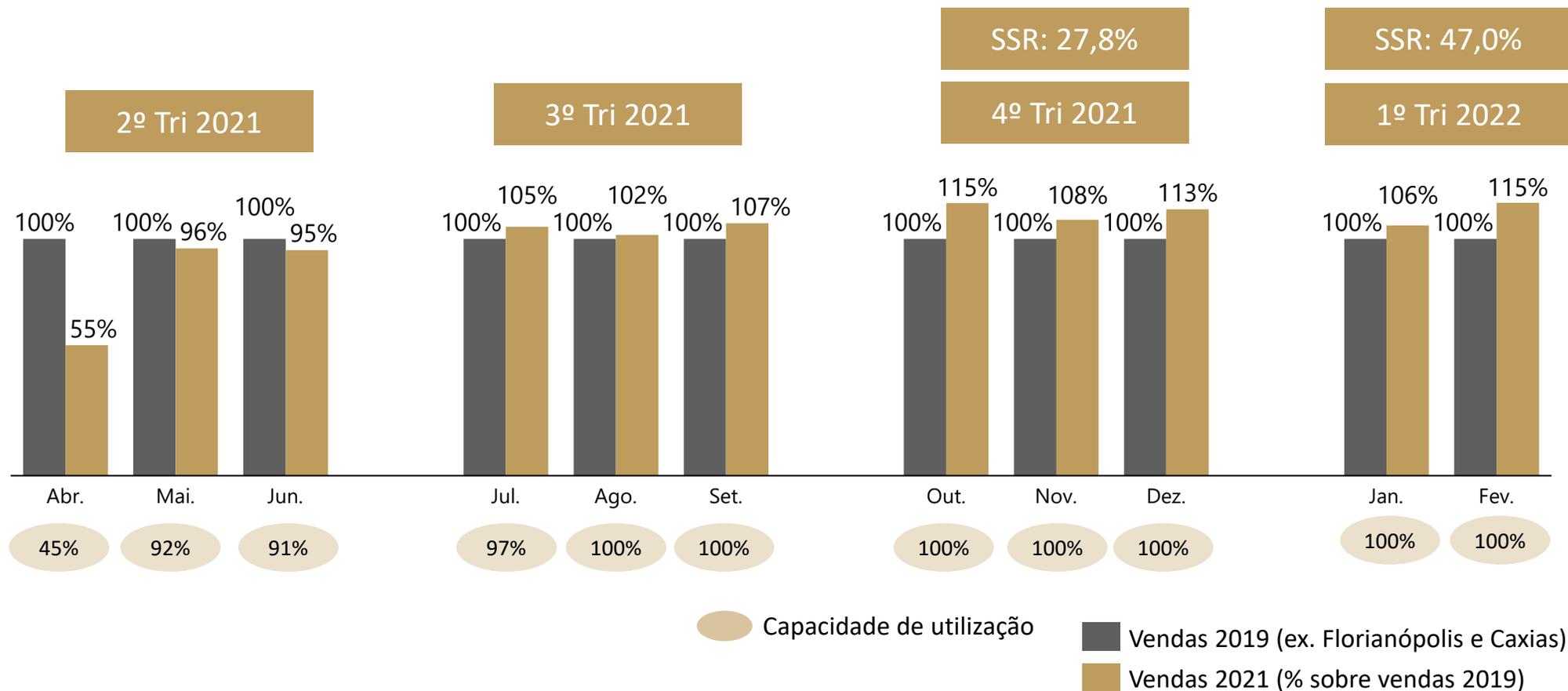
2. Destaques dos Resultados do 4T21

3. Projetos em Andamento

4. Resultados Operacionais e Financeiros

Status das operações

Capacidade de utilização



AGENDA



1. Status da Operação

2. Destaques dos Resultados do 4T21

3. Projetos em Andamento

4. Resultados Operacionais e Financeiros

Destaques dos Resultados do 4T21

- 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 4T19, **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;

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

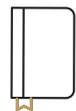
Destaques dos Resultados do 4T21

- 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**.

AGENDA



1. Status da Operação

2. Destaques dos Resultados do 4T21

3. Projetos em Andamento

4. Resultados Operacionais e Financeiros

Projetos em andamento

Torre Galleria



Torre Galleria

Inauguração	Mai/22
ABL Total (m²)	14.500
Avanço físico da obra	94%
Investimento Total	125,0 milhões
% Iguatemi	52% (R\$ 74MM)

AGENDA



1. Status da Operação

2. Destaques dos Resultados do 4T21

3. Projetos em Andamento

4. Resultados Operacionais e Financeiros

Principais Indicadores Operacionais

Highlights

Indicadores Operacionais	4T21	4T20	Var. %	4T21	4T19	Var. %
ABL Total (m ²)	709.304	710.895	-0,2%	709.304	709.989	-0,1%
ABL Própria (m ²)	469.358	470.928	-0,3%	469.358	452.934	3,6%
ABL Própria Média (m ²)	469.358	470.928	-0,3%	469.358	452.934	3,6%
ABL Total Shopping (m ²)	670.295	671.909	-0,2%	670.295	671.118	-0,1%
ABL Própria Shopping (m ²)	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) ⁽²⁾	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) ⁽³⁾	29,0%	-3,3%	32,3 p.p.	27,8%	5,2%	22,6 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR) ⁽⁴⁾	31,1%	-10,1%	41,2 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	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.

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

(2) Número da tabela na visão competência em 2021 versus 2019 (na visão caixa 34,9%).

(3) Número da tabela na visão competência em 2021 versus 2019 (na visão caixa 23,2%).

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

Resultado Financeiro – IESC 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>

(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

Resultado Financeiro – IESC Consolidado

Conciliação DRE com e sem linearização

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%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>58,9%</i>	<i>-</i>	<i>64,3%</i>	<i>88,0%</i>	<i>-</i>	<i>87,0%</i>	<i>94,8%</i>	<i>-22,7 p.p.</i>
EBITDA ajustado⁽²⁾							153.054	12,65%
<i>Margem EBITDA ajustada</i>							<i>72,5%</i>	<i>-22,7 p.p.</i>
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	
<i>Margem EBIT</i>	<i>46,3%</i>	<i>-</i>	<i>48,9%</i>	<i>67,3%</i>	<i>-</i>	<i>64,5%</i>	<i>78,9%</i>	
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%
<i>Margem Líquida</i>	<i>26,3%</i>	<i>-</i>	<i>27,1%</i>	<i>44,5%</i>	<i>-</i>	<i>42,4%</i>	<i>52,9%</i>	<i>-15,3 p.p.</i>
FFO⁽³⁾	122.722	12.705	110.017	120.221	9.896	110.325	145.267	-0,28%
<i>Margem FFO</i>	<i>38,9%</i>	<i>-</i>	<i>42,5%</i>	<i>65,2%</i>	<i>-</i>	<i>64,9%</i>	<i>68,8%</i>	<i>-22,4 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 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

Resultado Financeiro – IESC Consolidado

Resultado Financeiro Líquido

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%

Resultado Financeiro Líquido - Gerencial (R\$ mil)	12M21	12M20	Var. %	12M21	12M19	Var. %
Receitas Financeiras	112.020	66.123	69,4%	112.020	58.290	92,2%
Despesas Financeiras	-277.880	-158.682	75,1%	-277.880	-165.621	67,8%
Resultado investimento Infracommerce	291.497		0,0%	291.497	0	0,0%
Resultado Financeiro Líquido	125.637	-92.559	-235,7%	125.637	-107.331	-217,1%

Resultado Varejo (i-Retail e Iguatemi 365)

DRE Varejo (R\$ mil)	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%
Linearização dos descontos	0	0	0,0%	0	0	0,0%
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>

Resultado Financeiro – IESC Shoppings

DRE Shoppings (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	0,0%
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	-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%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>69,1%</i>	<i>99,9%</i>	<i>-30,8 p.p.</i>	<i>69,1%</i>	<i>101,6%</i>	<i>-32,6 p.p.</i>
EBITDA ajustado⁽²⁾	194.627	168.585	15,4%	194.627	157.680	23,4%
<i>Margem EBITDA ajustada</i>	<i>69,1%</i>	<i>99,9%</i>	<i>-30,8 p.p.</i>	<i>69,1%</i>	<i>78,2%</i>	<i>-9,2 p.p.</i>

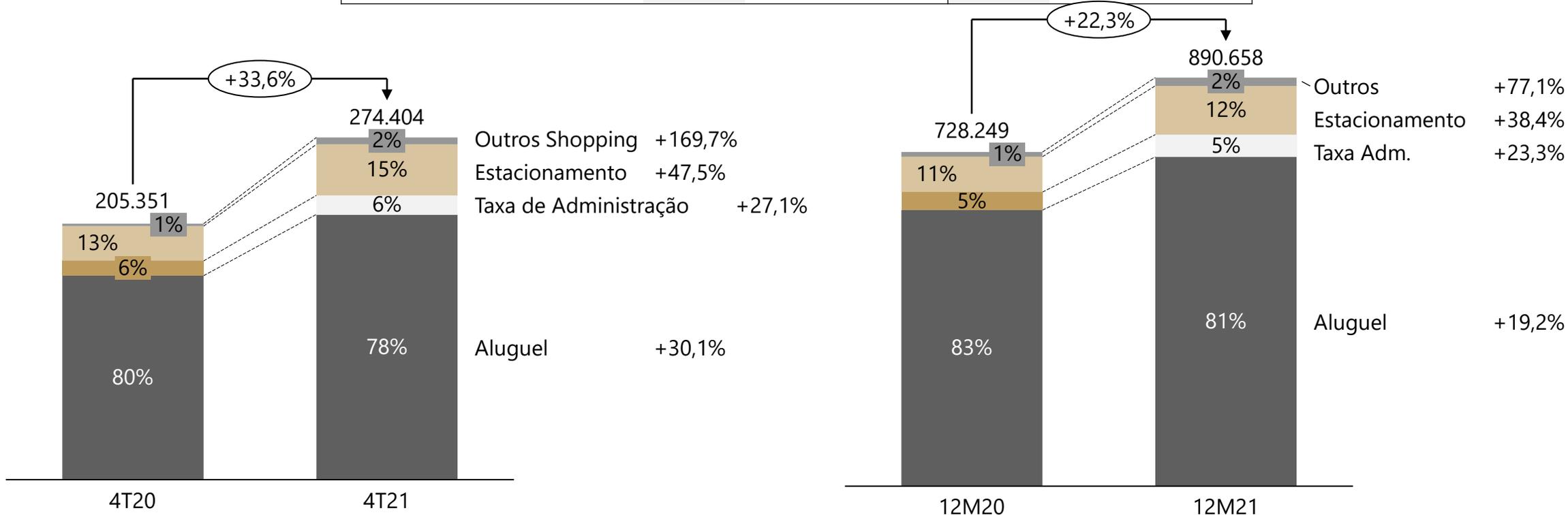
(1) Linearização dos descontos líquida da amortização.

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

Detalhamento IESC Shoppings

Receita Bruta – R\$ mil

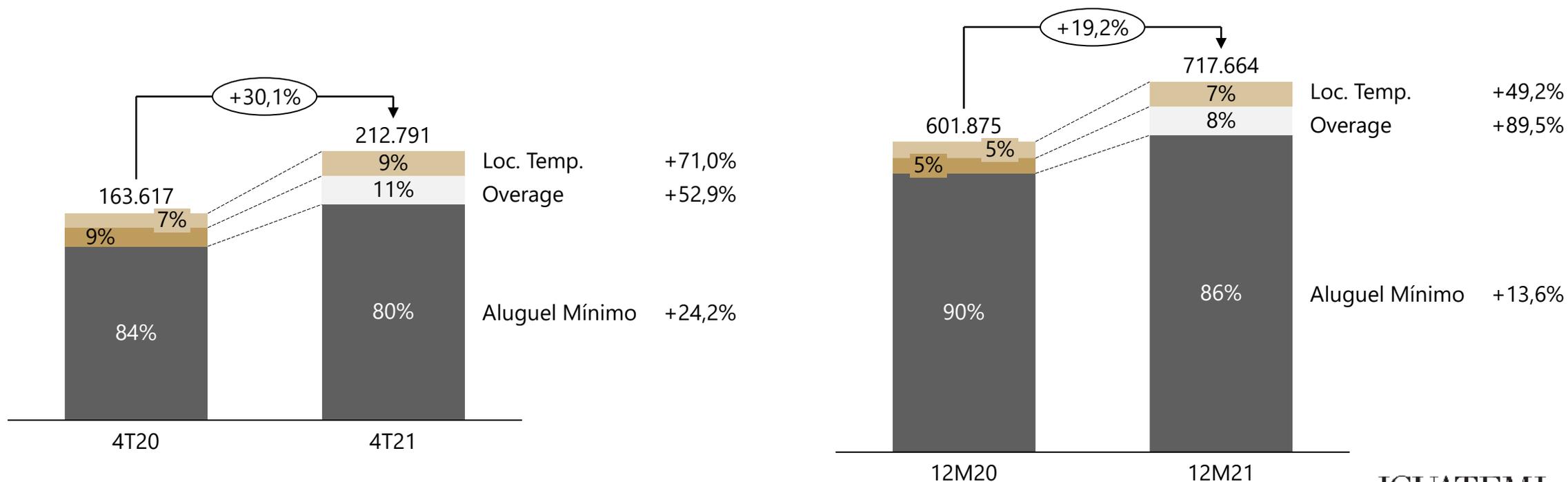
Receita Bruta – Shoppings (R\$ mil)	4T21	4T20	Var. %	4T21	4T19	Var. %
Aluguel	212.791	163.617	30,1%	212.791	163.525	30,1%
Taxa de Administração	15.226	11.978	27,1%	15.226	14.550	4,6%
Estacionamento	40.852	27.704	47,5%	40.852	43.517	-6,1%
Outros	5.535	2.052	169,7%	5.535	5.609	-1,3%
Total	274.404	205.351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



Detalhamento IESC Shoppings

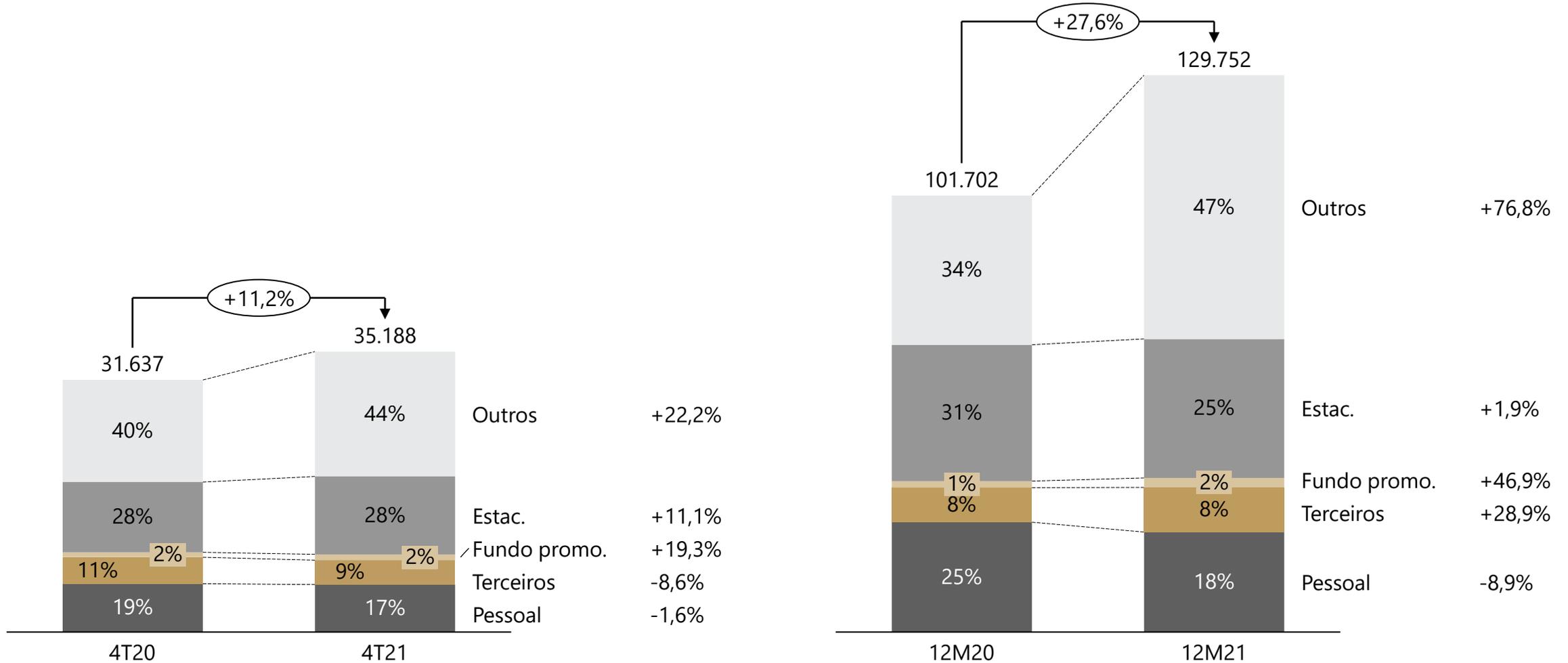
Receita de Aluguel – R\$ mil

Receita de Aluguel – Shoppings (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%



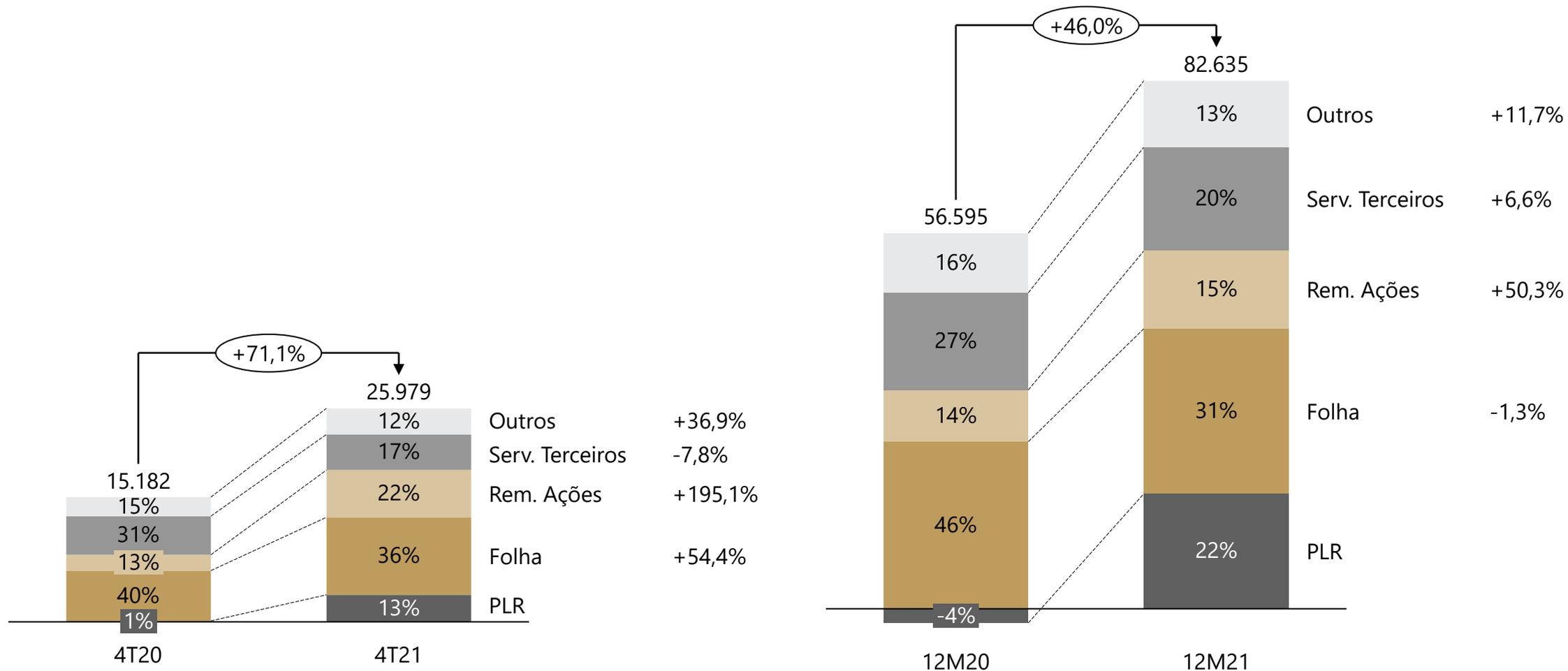
Detalhamento IESC Shoppings

Custos (excluindo Depreciação e Amortização) – R\$ mil



Detalhamento IESC Shoppings

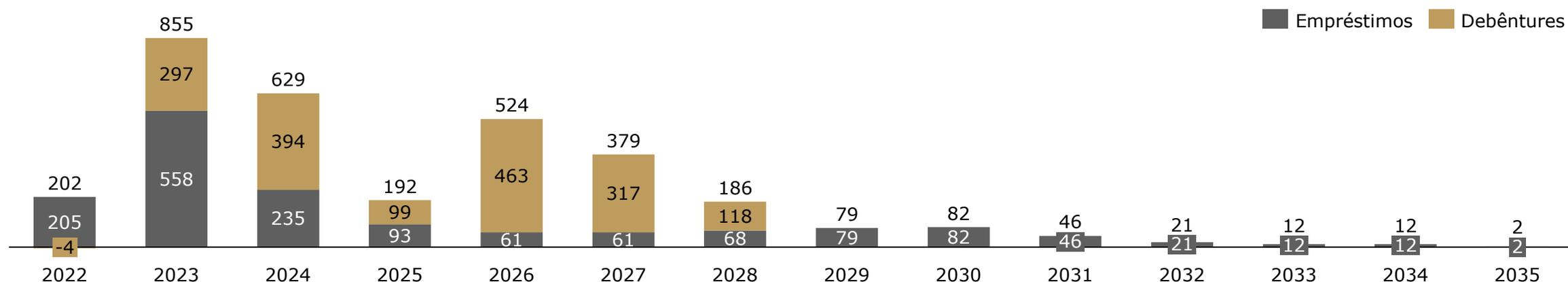
Despesas Administrativas (excluindo Depreciação e Amortização) – R\$ mil



Endividamento (1/2)

Dados Consolidados (R\$ mil)	31/12/2021	30/09/2021	Var. %
Dívida Total	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

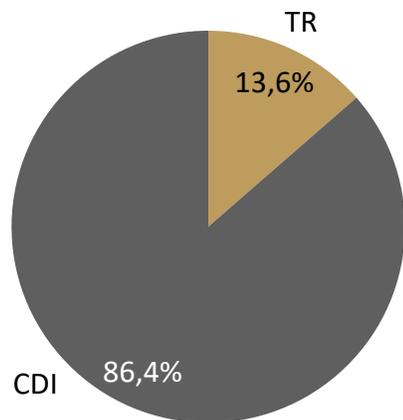
Cronograma de amortização da dívida (R\$ milhões)⁽¹⁾



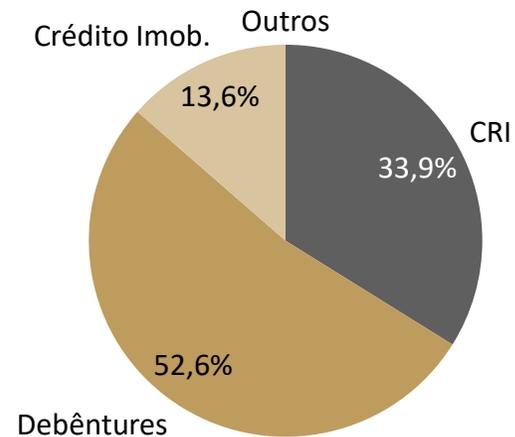
(1) Em 31/12/2021

Endividamento (2/2)

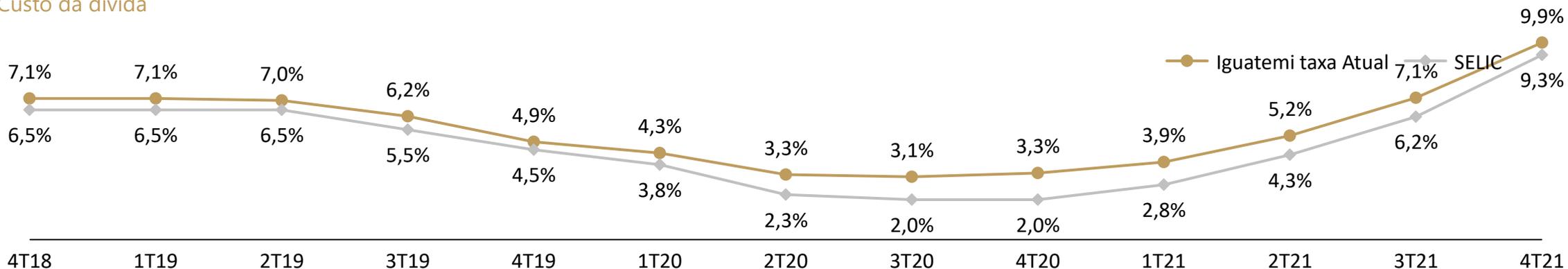
Perfil da Dívida por Indexador



Perfil da Dívida por Modalidade



Custo da dívida



C O N T A T O

Cristina Betts

CEO

Guido Oliveira

CFO e Diretor de Relações com Investidores

Marcos Souza

Gerente de Relações com Investidores

Victor Barbosa

Coordenador de Relações com Investidores

+55 11 3137-7037/7134

ri@iguatemi.com.br

<https://ri.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.