

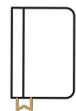


# IGUATEMI

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS – RESULTADOS 3T22



# AGENDA



## **1. Status da Operação**

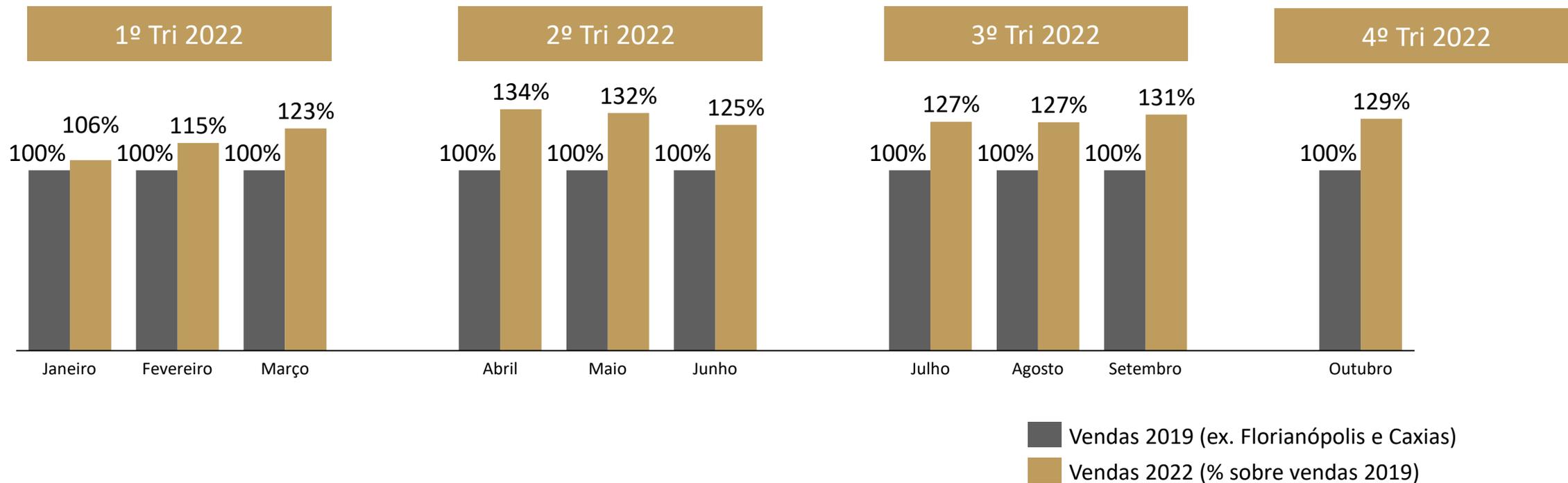
2. Destaques dos Resultados do 3T22

3. Projetos – Sky Galleria

4. Resultados Operacionais e Financeiros

# Status das operações

## Capacidade de utilização



# AGENDA

1. Status da Operação

**2. Destaques dos Resultados do 3T22**

3. Projetos – Sky Galleria

4. Resultados Operacionais e Financeiros

# Destques dos Resultados do 3T22

- Vendas Totais atingiram R\$ 4,08 bilhões no 3T22, crescendo 22,8% versus 3T21 (28,1% acima do 3T19, excluindo os shoppings vendidos em 2019). Em outubro, as vendas continuam fortes, com um crescimento de 28,7% sobre o mesmo período de 2019;
- As vendas mesmas lojas (SSS) cresceram 29,8% e as vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 28,1% no trimestre versus o 3T19;
- Os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 61,8%, registrando um ganho real sobre o IGP-M de 1,4 p.p. no trimestre e os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 46,5% no 3T22 versus o 3T19;
- A Receita Bruta atingiu R\$ 309,9 milhões no 3T22, 22,2% acima do 3T21 (+ 47,9% sobre o 3T19);
- A Receita Líquida atingiu R\$ 254,3 milhões no 3T22, 19,5% acima do 3T21 (+ 38,2% versus 3T19);
- O EBITDA ajustado consolidado atingiu R\$ 165,8 milhões no trimestre, um aumento de 10,6% versus 3T19, com margem EBITDA de 65,2%. Excluindo o efeito da linearização, o EBITDA atingiu R\$ 182,3 milhões no 3T22, um aumento de 43,5% versus 3T21 (+ 21,5% versus 3T19);
- Lucro Líquido Ajustado atingiu R\$ 56,5 milhões no 3T22, 166,9% acima do 3T21 (20,7% abaixo de 2019), excluindo o efeito da linearização, Infracommerce, o resultado do SWAP de ações e despesa com acordo judicial não recorrente;
- O FFO ajustado foi de R\$ 97,7 milhões no 3T22, 60,4% acima do 3T21 (5,4% abaixo do 3T19), excluindo o efeito da linearização, Infracommerce, o resultado do SWAP das ações e despesa com acordo judicial não recorrente;

# Destaques dos Resultados do 3T22

- A alavancagem da Iguatemi S.A. encerrou o trimestre em **1,83x Dívida Líquida/EBITDA**;
- A Companhia realizou uma oferta pública de ações e captou R\$ 720 milhões, com uma demanda superior a 4,5x a oferta base;
- A assinatura da aquisição do JK Iguatemi ocorrida em 09/09 foi aprovada pelo CADE no dia 18/10 e encontra-se em processo de fechamento, com data prevista até 30/11/2022;
- A Iguatemi reorganizou seu investimento indireto na Infracommerce, resgatando suas cotas do fundo Navigator (classe C), concentrando sua participação em um veículo exclusivo e domiciliado no Brasil – FIP Venture Iguatemi; Lançamento do programa
- **Iguatemi Collections**, em que os clientes cadastram suas compras e podem trocar por brindes exclusivos.

## Eventos subsequentes:

- Inauguração do **Sky Galleria**, o novo ícone corporativo de Campinas e região. A torre comercial já se encontra com 70% de área privativa comercializada.
- Realização da 6ª edição do **Iguatemi Talks Fashion**, nos dias 25 e 26 de outubro.

# AGENDA



1. Status da Operação

2. Destaques dos Resultados do 3T22

**3. Projetos – Sky Galleria**

4. Resultados Operacionais e Financeiros

# Projetos – Sky Galleria

Inaugurado

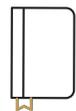


Inauguração	06/10/2022
ABL Total (m <sup>2</sup> )	14.500
Avanço físico da obra	100%
Investimento Total	125,0 milhões
% Iguatemi	52% (R\$ 74MM)

## Destaques do empreendimento:

- 70% da ABL administrada já comercializada (50% assinada)
- Aluguel médio contratado de R\$81,50 por m<sup>2</sup>
- Carência média de 4 meses
- 18% da ABL inaugurada até Dez/22 (estimativa de 70% até o 2T23)
- Certificação LEED Gold – Leadership in Energy and Environmental Design
- Pontos para recarga de carros elétricos
- Eficiência hídrica
- Gerador para 100% das áreas comuns e privativas

# AGENDA



1. Status da Operação

2. Destaques dos Resultados do 3T22

3. Projetos – Sky Galleria

**4. Resultados Operacionais e Financeiros**

# Principais Indicadores Operacionais

## Highlights

Indicadores Operacionais	3T22	3T21	Var. %	3T22	3T19	Var. %
ABL Total (m <sup>2</sup> )	708.945	709.108	0,0%	708.945	728.012	-2,6%
ABL Própria (m <sup>2</sup> )	469.183	469.275	0,0%	469.183	456.554	2,8%
ABL Própria Média (m <sup>2</sup> )	469.183	469.275	0,0%	469.183	457.403	2,6%
ABL Total Shopping (m <sup>2</sup> )	669.935	670.313	-0,1%	669.935	689.141	-2,8%
ABL Própria Shopping (m <sup>2</sup> )	436.074	436.274	0,0%	436.074	424.261	2,8%
Total Shoppings <sup>(1)</sup>	16	16	0,0%	16	17	-5,9%
Vendas Totais (R\$ mil) <sup>(2)</sup>	4.084.237	3.326.673	22,8%	4.084.237	3.324.207	22,9%
Vendas mesmas lojas (SSS)	19,6%	71,1%	-51,5 p.p.	29,8%	3,1%	26,7 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	22,5%	82,7%	-60,2 p.p.	28,1%	4,2%	23,9 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR) <sup>(3)</sup>	35,7%	80,0%	-44,3 p.p.	61,8%	8,8%	53,0 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR) <sup>(4)</sup>	32,4%	68,5%	-36,1 p.p.	46,5%	6,2%	40,3 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	12,2%	12,3%	-0,1 p.p.	12,2%	11,9%	0,3 p.p.
Taxa de Ocupação	93,2%	90,7%	2,5 p.p.	93,2%	92,4%	0,8 p.p.
Inadimplência líquida	-0,7%	2,1%	-2,8 p.p.	-0,7%	0,4%	-1,2 p.p.

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

(2) Inclui as vendas do Iguatemi Caxias no 3T19.

(3) Número da tabela na visão competência, em 3T22 versus 3T19 na visão caixa 61,8%.

(4) Número da tabela na visão competência, em 3T22 versus 3T19 na visão caixa 46,5%.

# Resultado Financeiro – Iguatemi S.A. Consolidado

DRE Consolidada - Gerencial (R\$ mil)	3T22	3T21	Var. %	3T22	3T19	Var. %
<b>Receita Bruta</b>	<b>309.972</b>	<b>253.715</b>	<b>22,2%</b>	<b>309.972</b>	<b>209.537</b>	<b>47,9%</b>
Impostos e descontos	-40.451	-59.257	-31,7%	-40.451	-25.525	58,5%
Linearização dos descontos <sup>(1)</sup>	-15.261	18.364	-183,1%	-15.261	0	-
<b>Receita Líquida</b>	<b>254.260</b>	<b>212.822</b>	<b>19,5%</b>	<b>254.260</b>	<b>184.012</b>	<b>38,2%</b>
Custos e Despesas	-96.972	-88.028	10,2%	-96.972	-60.429	60,5%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais <sup>(1)</sup>	8.255	19.063	-56,7%	8.255	39.693	-79,2%
Resultado de Equivalência Patrimonial	311	238	30,7%	311	294	5,8%
<b>EBITDA</b>	<b>165.854</b>	<b>144.095</b>	<b>15,1%</b>	<b>165.854</b>	<b>163.570</b>	<b>1,4%</b>
<i>Margem EBITDA</i>	<i>65,2%</i>	<i>67,7%</i>	<i>-2,5 p.p.</i>	<i>65,2%</i>	<i>88,9%</i>	<i>-23,7 p.p.</i>
<b>EBITDA ajustado<sup>(2)</sup></b>	<b>165.854</b>	<b>144.095</b>	<b>15,1%</b>	<b>165.854</b>	<b>150.008</b>	<b>10,6%</b>
<i>Margem EBITDA ajustada</i>	<i>65,2%</i>	<i>67,7%</i>	<i>-2,5 p.p.</i>	<i>65,2%</i>	<i>81,5%</i>	<i>-16,3 p.p.</i>
Depreciação e Amortização	-41.154	-39.678	3,7%	-41.154	-31.940	28,8%
<b>EBIT</b>	<b>124.700</b>	<b>104.418</b>	<b>19,4%</b>	<b>124.700</b>	<b>131.630</b>	<b>-5,3%</b>
<i>Margem EBIT</i>	<i>49,0%</i>	<i>49,1%</i>	<i>0,0 p.p.</i>	<i>49,0%</i>	<i>71,5%</i>	<i>-22,5 p.p.</i>
Receitas Financeiras	50.246	19.519	157,4%	50.246	10.913	360,4%
Despesas Financeiras	-142.201	-73.012	94,8%	-142.201	-39.067	264,0%
Valor justo de instrumento de capital	32.763	-179.721	-118,2%	32.763	-	-
IR e CSLL	639	46.572	-98,6%	639	-22.332	-102,9%
Participação dos minoritários	-1.336	-791	68,9%	-1.336	-904	47,8%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>64.811</b>	<b>-83.016</b>	<b>-178,1%</b>	<b>64.811</b>	<b>80.240</b>	<b>-19,2%</b>
<i>Margem Líquida</i>	<i>25,5%</i>	<i>-39,0%</i>	<i>64,5 p.p.</i>	<i>25,5%</i>	<i>43,6%</i>	<i>-18,1 p.p.</i>
<b>FFO</b>	<b>105.965</b>	<b>-43.338</b>	<b>-344,5%</b>	<b>105.965</b>	<b>112.180</b>	<b>-5,5%</b>
<i>Margem FFO</i>	<i>41,7%</i>	<i>-20,4%</i>	<i>62,0 p.p.</i>	<i>41,7%</i>	<i>61,0%</i>	<i>-19,3 p.p.</i>
<b>Lucro Líquido Ajustado(R\$ mil)<sup>(2)(3)</sup></b>	<b>56.547</b>	<b>21.219</b>	<b>166,5%</b>	<b>56.547</b>	<b>71.289</b>	<b>-20,7%</b>
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	<i>22,2%</i>	<i>10,0%</i>	<i>12,3 p.p.</i>	<i>22,2%</i>	<i>38,7%</i>	<i>-16,5 p.p.</i>
<b>FFO Ajustado (R\$ mil)<sup>(2)(3)</sup></b>	<b>97.701</b>	<b>60.897</b>	<b>60,4%</b>	<b>97.701</b>	<b>103.229</b>	<b>-5,4%</b>
<i>Margem FFO Ajustada</i>	<i>38,4%</i>	<i>28,6%</i>	<i>9,8 p.p.</i>	<i>38,4%</i>	<i>56,1%</i>	<i>-17,7 p.p.</i>

(1) Linearização dos descontos líquida da amortização. / (2) Para 2019 EBITDA, Lucro Líquido e FFO ajustados excluindo reconhecimento da venda do Iguatemi Caxias. / (3) Para 2022 e 2021, excluindo o efeito da linearização, efeitos não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce, SWAP de ações e despesa não recorrente referente à acordo judicial da principal contingência da Companhia.

# Resultado Financeiro – Iguatemi S.A. Consolidado

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 e Infracommerce	3T22 com linearização e Infracommerce	3T22 sem linearização e Infracommerce	3T21 com linearização e Infracommerce	3T21 sem linearização e Infracommerce	3T19 sem linearização e Infracommerce	Var. 2022 vs 2021 sem Linearização e Infracommerce	Var. 2022 vs 2019 sem Linearização e Infracommerce
<b>Receita Bruta</b>	<b>309.972</b>	<b>309.972</b>	<b>253.715</b>	<b>253.715</b>	<b>209.537</b>	<b>22,2%</b>	<b>47,9%</b>
Impostos e descontos	-40.451	-41.519	-59.257	-57.972	-25.525	-28,4%	62,7%
Linearização dos descontos <sup>(1)</sup>	-15.261	0	18.364	0	0	0,0%	0,0%
<b>Receita Líquida</b>	<b>254.260</b>	<b>268.453</b>	<b>212.822</b>	<b>195.743</b>	<b>184.012</b>	<b>37,1%</b>	<b>45,9%</b>
Custos e Despesas	-96.972	-96.972	-88.028	-88.028	-60.429	10,2%	60,5%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais <sup>(1)</sup>	8.255	10.467	19.063	19.063	39.693	-45,1%	-73,6%
Resultado de Equivalência Patrimonial	311	311	238	238	294	30,7%	5,8%
<b>EBITDA</b>	<b>165.854</b>	<b>182.259</b>	<b>144.095</b>	<b>127.017</b>	<b>163.570</b>	<b>43,5%</b>	<b>11,4%</b>
<i>Margem EBITDA</i>	<i>65,2%</i>	<i>67,9%</i>	<i>67,7%</i>	<i>64,9%</i>	<i>88,9%</i>	<i>3,0 p.p.</i>	<i>-21,0 p.p.</i>
<b>EBITDA ajustado<sup>(2)</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>150.008</b>	<b>-</b>	<b>21,5%</b>
<i>Margem EBITDA ajustada</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>81,5%</i>	<i>-</i>	<i>-13,6 p.p.</i>
Depreciação e Amortização	-41.154	-41.154	-39.678	-39.678	-31.940	3,7%	28,8%
<b>EBIT</b>	<b>124.700</b>	<b>141.105</b>	<b>104.418</b>	<b>87.339</b>	<b>118.068</b>	<b>61,6%</b>	<b>19,5%</b>
<i>Margem EBIT</i>	<i>49,0%</i>	<i>52,6%</i>	<i>49,1%</i>	<i>44,6%</i>	<i>64,2%</i>	<i>7,9 p.p.</i>	<i>-11,6 p.p.</i>
Receitas Financeiras	50.246	50.246	19.519	19.519	10.913	157,4%	360,4%
Despesas Financeiras	-142.201	-131.672	-73.012	-55.661	-39.067	136,6%	237,0%
Valor justo de instrumento de capital	32.763	0	-179.721	0	0	0,0%	0,0%
IR e CSLL	639	-1.795	46.572	-29.187	-17.721	-93,9%	-89,9%
Participação dos minoritários	-1.336	-1.336	-791	-791	-904	68,9%	47,8%
<b>Lucro Líquido<sup>(2) (3)</sup></b>	<b>64.811</b>	<b>56.547</b>	<b>-83.016</b>	<b>21.219</b>	<b>71.289</b>	<b>166,5%</b>	<b>-20,7%</b>
<i>Margem Líquida</i>	<i>25,5%</i>	<i>21,1%</i>	<i>-39,0%</i>	<i>10,8%</i>	<i>38,7%</i>	<i>10,2 p.p.</i>	<i>-17,7 p.p.</i>
<b>FFO<sup>(2) (3)</sup></b>	<b>105.965</b>	<b>97.701</b>	<b>-43.338</b>	<b>60.897</b>	<b>103.229</b>	<b>60,4%</b>	<b>-5,4%</b>
<i>Margem FFO</i>	<i>41,7%</i>	<i>36,4%</i>	<i>-20,4%</i>	<i>31,1%</i>	<i>56,1%</i>	<i>5,3 p.p.</i>	<i>-19,7 p.p.</i>

(1) Linearização dos descontos líquida da amortização. / (2) Para 2019 EBITDA, Lucro líquido e FFO ajustados excluindo reconhecimento da venda do Iguatemi Caxias. / (3) Para 2022 e 2021, excluindo o efeito da linearização, efeitos não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce, SWAP de ações e despesa não recorrente referente à acordo judicial da principal contingência da Companhia.

# Resultado Varejo (i-Retail e Iguatemi 365)

DRE Varejo (R\$ mil)	3T22	3T21	Var. %	3T22	3T19	Var. %
Receita Bruta	35.585	26.734	33,1%	35.585	7.165	396,7%
Impostos e descontos	-8.233	-6.900	19,3%	-8.233	-1.705	382,9%
Receita Líquida	27.352	19.834	37,9%	27.352	5.460	400,9%
Custos e Despesas	-33.162	-27.450	20,8%	-33.162	-6.220	433,2%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	297	881	-66,3%	297	402	-26,1%
<b>EBITDA</b>	<b>-5.512</b>	<b>-6.735</b>	<b>-18,2%</b>	<b>-5.512</b>	<b>-357</b>	<b>1444,3%</b>
Margem EBITDA	-20,2%	-34,0%	13,8 p.p.	-20,2%	-6,5%	-13,6 p.p.

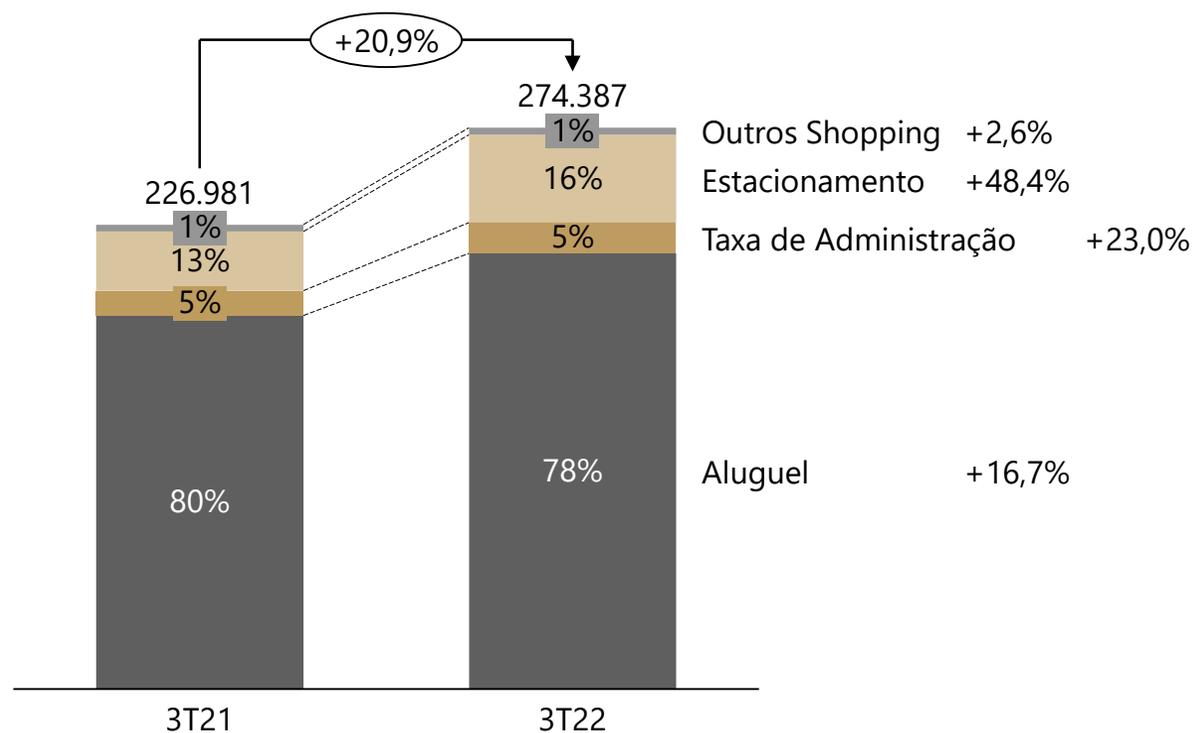
# Resultado– Iguatemi S.A. Shoppings (Sem linearização)

DRE Shoppings (R\$ mil)	3T22	3T21	Var. %	3T22	3T19	Var. %
Receita Bruta	274.387	226.981	20,9%	274.387	202.372	35,6%
Impostos e descontos	-33.286	-51.072	-34,8%	-33.286	-23.820	39,7%
<b>Receita Líquida</b>	<b>241.100</b>	<b>175.909</b>	<b>37,1%</b>	<b>241.100</b>	<b>178.552</b>	<b>35,0%</b>
Custos e Despesas	-63.810	-60.577	5,3%	-63.810	-54.209	17,7%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	10.170	18.182	-44,1%	10.170	25.729	-60,5%
Resultado de Equivalência Patrimonial	311	238	30,7%	311	294	5,8%
<b>EBITDA</b>	<b>187.771</b>	<b>133.752</b>	<b>40,4%</b>	<b>187.771</b>	<b>150.365</b>	<b>24,9%</b>
<i>Margem EBITDA</i>	<i>77,9%</i>	<i>76,0%</i>	<i>1,8 p.p.</i>	<i>77,9%</i>	<i>84,2%</i>	<i>-6,3 p.p.</i>

# Detalhamento Iguatemi S.A. Shoppings

Receita Bruta – R\$ mil

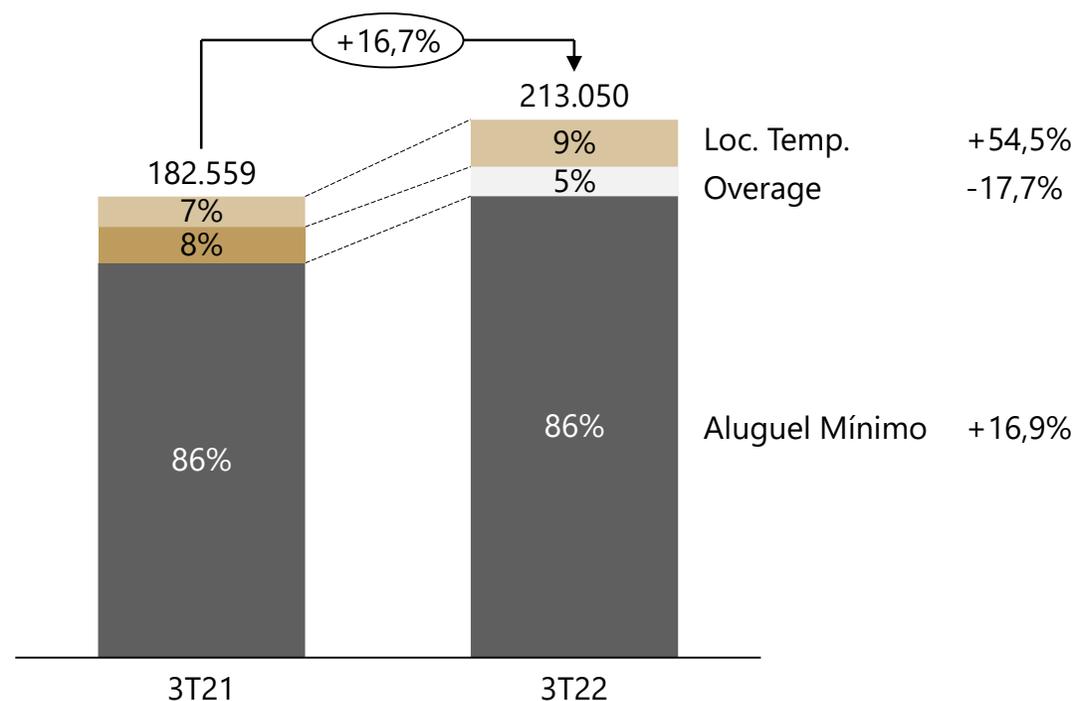
Receita Bruta – Shoppings (R\$ mil)	3T22	3T21	Var. %	3T22	3T19	Var. %
Aluguel	213.050	182.559	16,7%	213.050	148.754	43,2%
Taxa de Administração	14.989	12.182	23,0%	14.989	12.634	18,6%
Estacionamento	42.987	28.963	48,4%	42.987	37.250	15,4%
Outros	3.361	3.277	2,6%	3.361	3.734	-10,0%
<b>Total</b>	<b>274.387</b>	<b>226.981</b>	<b>20,9%</b>	<b>274.387</b>	<b>202.372</b>	<b>35,6%</b>



# Detalhamento Iguatemi S.A. Shoppings

Receita de Aluguel – R\$ mil

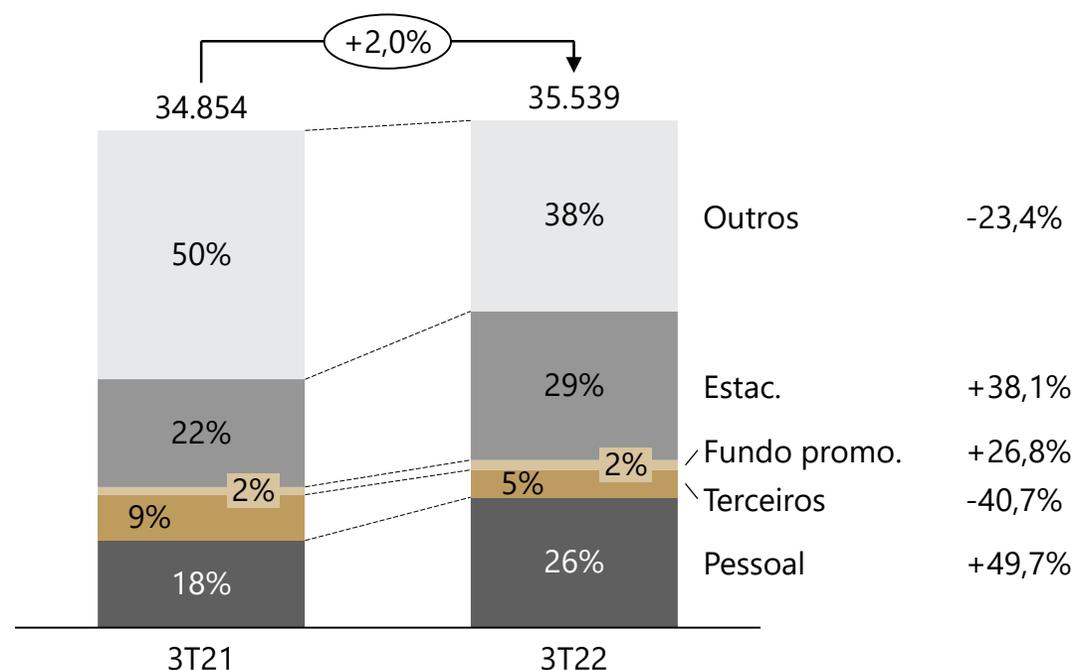
Receita de Aluguel – Shoppings (R\$ mil)	3T22	3T21	Var. %	3T22	3T19	Var. %
Aluguel Mínimo	182.763	156.311	16,9%	182.763	126.398	44,6%
Aluguel Percentual	11.692	14.210	-17,7%	11.692	8.490	37,7%
Loações Temporárias	18.595	12.038	54,5%	18.595	13.866	34,1%
<b>Total</b>	<b>213.050</b>	<b>182.559</b>	<b>16,7%</b>	<b>213.050</b>	<b>148.754</b>	<b>43,2%</b>



# Detalhamento Iguatemi S.A. Shoppings

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

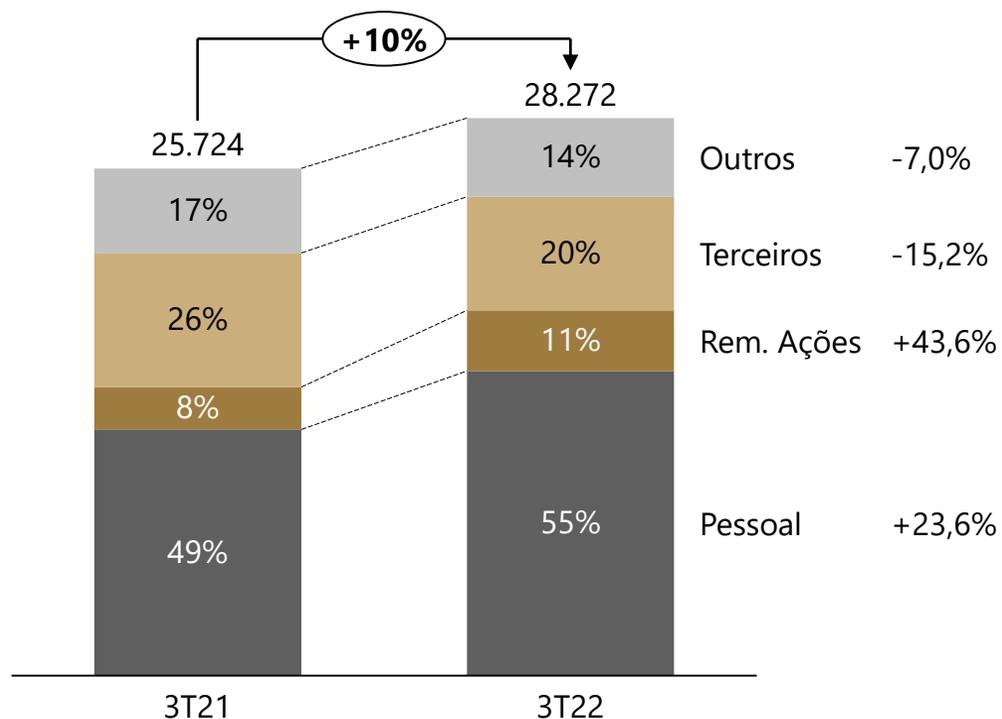
Custos - Gerencial (R\$ mil)	3T22	3T21	Var. %	3T22	3T19	Var. %
<b>Custos de Aluguéis e Serviços</b>	<b>-35.539</b>	<b>-34.854</b>	<b>2,0%</b>	<b>-35.539</b>	<b>-29.427</b>	<b>20,8%</b>
Pessoal	-9.150	-6.114	49,7%	-9.150	-6.691	36,8%
Serviços de terceiros	-1.893	-3.192	-40,7%	-1.893	-2.399	-21,1%
Fundo de promoção	-710	-560	26,8%	-710	-487	45,8%
Estacionamento	-10.422	-7.545	38,1%	-10.422	-8.433	23,6%
Outros	-13.364	-17.443	-23,4%	-13.364	-11.417	17,1%



# Detalhamento Iguatemi S.A. Shoppings

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

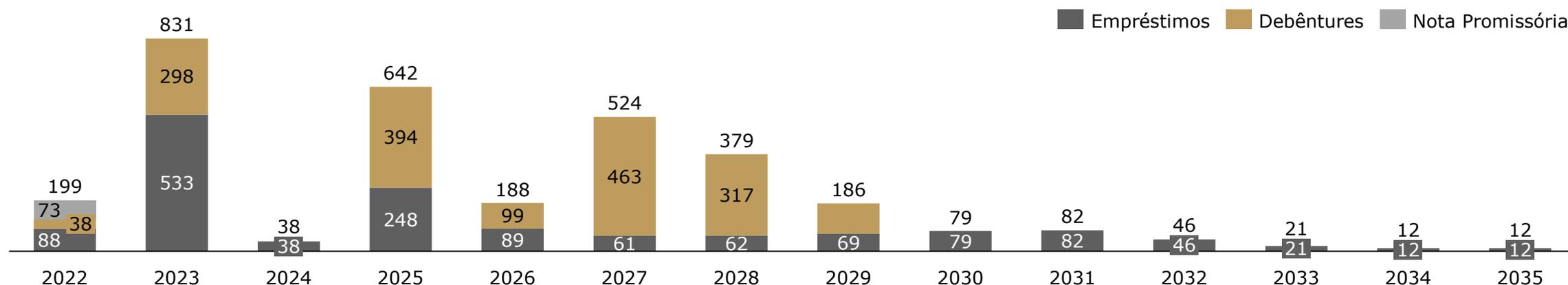
Despesas - Gerencial (R\$ mil)	3T22	3T21	Var. %	3T22	3T19	Var. %
<b>Despesas</b>	<b>-28.272</b>	<b>-25.724</b>	<b>9,9%</b>	<b>-28.272</b>	<b>-24.782</b>	<b>14,1%</b>
Pessoal	-15.448	-12.494	23,6%	-15.448	-15.295	1,0%
Remuneração baseado em ações	-3.068	-2.137	43,6%	-3.068	-1.620	89,4%
Serviços de terceiros	-5.770	-6.808	-15,2%	-5.770	-3.287	75,5%
Outros	-3.986	-4.285	-7,0%	-3.986	-3.312	20,4%



# Endividamento (1/2)

Dados Consolidados (R\$ mil)	IGTI		
	30/09/22	30/06/22	Var. %
Dívida Total	3.240.725	3.335.584	-2,8%
Disponibilidades	2.069.337	1.636.362	26,5%
Dívida Líquida	1.171.388	1.699.222	-31,1%
EBITDA (LTM)	639.023	627.486	1,8%
Dívida Líquida/EBITDA	1,83x	2,71x	-0,88
Custo da Dívida (% CDI)	106,1%	106,2%	-0,1 p.p.
Prazo da Dívida (anos)	3,0	3,1	-0,2

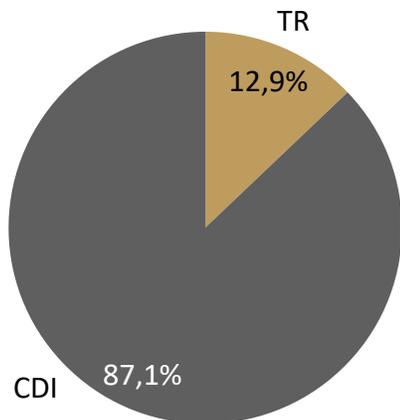
## Cronograma de amortização da dívida (R\$ milhões)<sup>(1)</sup>



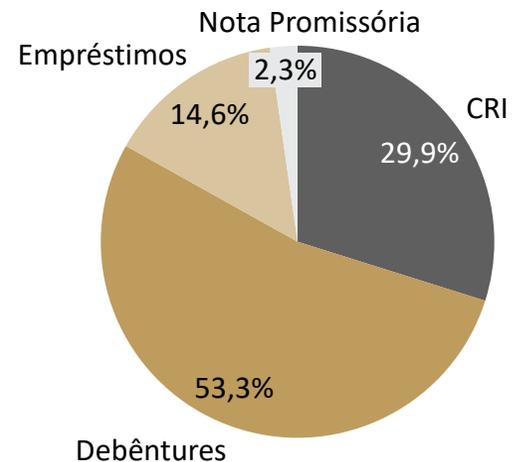
(1) Em 30/09/2022

# Endividamento (2/2)

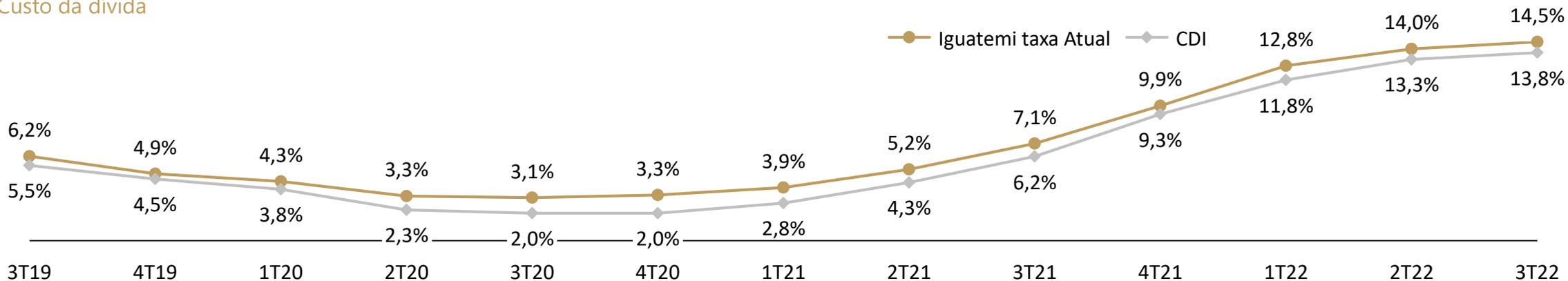
Perfil da Dívida por Indexador



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*

Leticia Figueiredo

*Analista de Relações com Investidores*

+55 11 3137-7037/7134

[ri@iguatemi.com.br](mailto: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.*

