



IGUATEMI
S.A.

Resultados

4 T 2 3

Destaques do 4T23.....	4
Comunicação Institucional e RI	
Mensagem da Administração	5
Guidance.....	9
Eventos	11
Iguatemi One	13
Iguatemi 365.....	14
ESG.....	14
Cases	17
Principais Indicadores	
Desempenho operacional	20
Vendas	22
Aluguel	23
Taxa de Ocupação.....	24
Custo de Ocupação e Inadimplência	25
Resultado Consolidado	26
Resultado Shoppings	
Desempenho Econômico e Financeiro –Shoppings	28
Receita Bruta – Shoppings	29
Custos e Despesas - Shoppings	30
Outras Receitas (Despesas) Operacionais - Shoppings	31
Resultado do Varejo	31
Resultado Financeiro	32
NOI, Lucro Líquido e FFO	33
Endividamento	34
Fluxo de Caixa e Investimentos	36
Portfolio Iguatemi	37
Mercado de Capitais	41
Anexo	44
Glossário	49



JK Iguatemi

TELECONFERÊNCIA SOBRE OS RESULTADOS DO 4T23

21
FEV.2024

10h00 (BRT)
Brasília, Brasil

8h00 (GMT-5)
Nova York, EUA



Teleconferência em Português

Zoom: [Clique aqui](#) para acessar.

Webcast: [Clique aqui](#) para acessar.



Tradução simultânea para Inglês

Zoom: [Clique aqui](#) para acessar.

Webcast: [Clique aqui](#) para acessar.

Equipe de RI:

CFO Guido Oliveira

RI Marcos Souza
Victor Barbosa
Leticia Figueiredo

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

ri@iguatemi.com.br

www.iguatemi.com.br

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 2023 (4T23). 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.

DESTAQUES 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 4T23 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 4T23 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%;
- **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 média da companhia atinge 94,5%** no 4T23, encerrando o ano em **95,1%**;
- **Concluída venda de fração do terreno do shopping Iguatemi Campinas**, para 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**, de um **total de R\$ 200 milhões** a ser distribuído em 2024;
- 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.

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 set/23

RESULTADO VAREJO 4T23
R\$ 4,7 mi

ALAVANCAGEM
1,91x
- 0,22x vs 3T23

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.



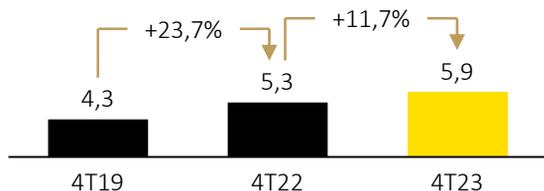
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

CRESCIMENTO DE VENDAS DO PORTFOLIO ACELERA NO 4T23 E ATINGE R\$ 5,9 BILHÕES NO PERÍODO, 11,7% ACIMA DO 4T22

Vendas totais do portfólio somaram R\$ 5,9 bilhões, 11,7% acima do 4T22. Esse resultado é 7,0 p.p. acima da inflação (IPCA) do período. No ano, as vendas totalizaram R\$ 18,9 bilhões, crescendo 11,2% sobre 2022, 6,6 p.p. acima da inflação do período. As vendas de janeiro/24 apresentaram crescimento de 8,8% sobre janeiro/23.

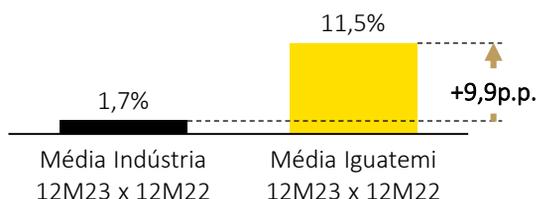
No trimestre mais aquecido do ano, os segmentos que tiveram maiores destaques de crescimento foram: (1) Alimentação, (2) Moda, Calçados, Artigos de Couro e (3) Artigos Diversos, Saúde & Beleza e Joalherias, com 11,2%, 10,4% e 9,3% acima do 4T22, respectivamente.

Vendas em 4T's (R\$ bilhões)



A performance das vendas da Iguatemi continuou apresentando resultados acima do setor, no ano a Iguatemi cresceu 9,9 p.p. acima da média de vendas da indústria de 1,7%, segundo dados da ABRASCE.

Crescimento de vendas vs. Indústria ⁽¹⁾



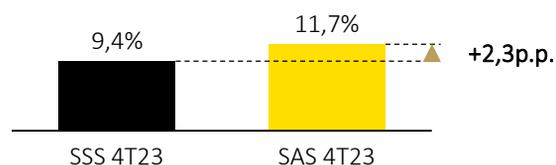
SAS CONTINUA SUPERANDO SSS, COM INAUGURAÇÕES E MUDANÇAS DE MIX

A constante otimização do mix, com inaugurações estratégicas ao longo do ano, tem permitido à Companhia diminuir sua área

vaga, ao mesmo tempo que contribui para um desempenho de vendas robusto.

Com a entrada de lojistas mais produtivos e a consequente diminuição de área vaga, é possível perceber um impacto positivo nos nossos indicadores de vendas mesmas áreas (SAS) e de vendas mesmas lojas (SSS) que atingiram 11,7% e 9,4%, respectivamente, no 4T23. No ano, os indicadores atingiram 11,2% e 9,0% de crescimento, respectivamente.

Comparação SAS x SSS no 4T23 (%)



ALUGUÉIS SEGUEM CRESCENDO NO TRIMESTRE, BASEADO EM LEASING SPREADS POSITIVOS E NO ALUGUEL PERCENTUAL

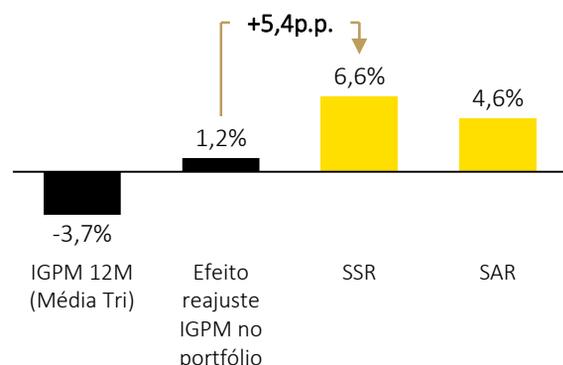
O crescimento das vendas e o contínuo esforço em manter os custos condominiais em linha, seguem mantendo o custo de ocupação da Companhia em níveis baixos. Isto nos permite seguir com (1) a renovação dos contratos de aluguel de forma positiva, atingindo *leasing spreads* de 7,0% no trimestre; (2) ter crescimento do aluguel percentual e (3) continuar diminuindo o volume de descontos concedidos.

Os movimentos apresentados acima contribuíram para o crescimento de aluguéis mesmas lojas (SSR) e aluguéis mesmas áreas (SAR) atingirem 6,6% e 4,6% no 4T23, respectivamente, com crescimento real sobre a média do reajuste aplicado nos últimos 12 meses de 5,4 p.p. e 3,4 p.p., respectivamente. No ano, o indicador de aluguéis mesmas lojas (SSR) e aluguéis mesmas áreas (SAR) atingiram 10,1% e 8,2%, respectivamente.

(1) Crescimento médio das vendas de janeiro a dezembro de 2023 (versus 2022), de acordo com o ICVS - Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers Abrasce (ICVS Abrasce)

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

SSR e SAR vs 4T22 (%)

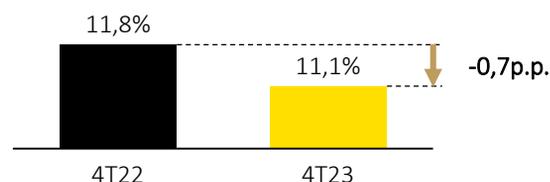


CUSTO DE OCUPAÇÃO DE 11,1% E INADIMPLÊNCIA DE -1,7% SE MANTÉM EM VALORES SAUDÁVEIS

A Iguatemi encerrou o 4T23 com **custo de ocupação de 11,1%**, 0,7 p.p. abaixo do 4T22. No ano, o indicador encerrou em 11,7%, 0,4 p.p. abaixo de 2022. Conforme comentado nos últimos trimestres, **tal resultado segue permitindo a Companhia manter a diminuição do volume de desconto concedido, ajudando a sustentar o crescimento de SSR.**

Neste patamar de custo de ocupação acreditamos ter **mais espaço para leasing spreads positivos nas renovações e novas locações**, melhorando o nosso *take rate* sobre as vendas.

Custo de ocupação (%)



A inadimplência líquida se manteve em níveis mínimos no trimestre, demonstrando a saúde de nossos lojistas.

Mantivemos a **recuperação do nosso contas a receber, através do recebimento de títulos inadimplentes** de trimestres anteriores, resultando em uma **inadimplência líquida de -1,7% no 4T23 e de 1,2% em 2023.**

Inadimplência líquida (%)



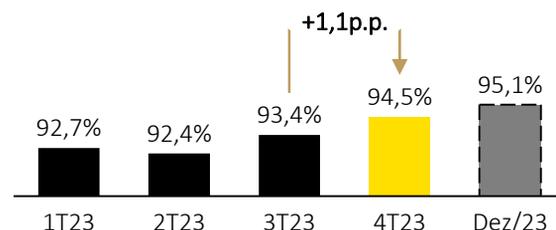
TAXA DE OCUPAÇÃO CRESCE 1,6 P.P. VERSUS 4T22 E ENCERRA DEZEMBRO EM 95,1%, ATINGINDO MELHOR NÚMERO DESDE 2018

No 4T23 a **taxa de ocupação média encerrou em 94,5%**, 1,1 p.p. acima do 3T23 e 1,6 p.p. acima do 4T22, **atingindo seu melhor desempenho desde 2018.** Tal resultado é reflexo da forte comercialização apresentada ao longo de 2023, que refletiu na melhora do indicador. No ano, a taxa de ocupação média foi de 93,3%, 0,4 p.p. acima de 2022.

Considerando o fechamento de área vaga no decorrer do trimestre, **a Companhia encerrou em dezembro com uma taxa de ocupação na ponta de 95,1%.**

Arelado a isso, vale mencionar que a Companhia **teve um recorde de assinaturas de contratos, tanto no 4T23 quanto no ano, totalizando 445 contratos de locação assinados em 2023.** Alguns exemplos de lojistas relevantes contratados no 4T23 são: Puma no I Fashion Outlet Santa Catarina, Livraria Travessa no Iguatemi Porto Alegre, Flagship Tiffany & Co. no Iguatemi São Paulo, Outback Steakhouse no Iguatemi São Carlos, Zapalla no Iguatemi Campinas, Lenny Niemeyer no Iguatemi Brasília, Cabana Argentina no Pátio Higienópolis, Rimowa no JK Iguatemi, entre outros.

Evolução da taxa de ocupação (% ABL)



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO DO IGUATEMI CAMPINAS GEROU R\$ 24,9 MILHÕES DE RESULTADO NO TRIMESTRE

Seguindo a estratégia de adensamento do entorno dos nossos empreendimentos, a Companhia concluiu a venda de fração do terreno do shopping Iguatemi Campinas, contribuindo em R\$ 24,9 milhões de resultado no trimestre. O empreendimento, que será integrado ao shopping, será de uso comercial e terá área privativa de 16.762 m², com lajes de aproximadamente 1.000 m².

A expectativa é que o novo empreendimento traga **cerca de 1.700 pessoas de fluxo por dia para o complexo**, assim que finalizado.

O sucesso da torre Sky Galleria, 100% locada em menos de 1 ano, incentivou a Companhia a fazer uma **segunda torre corporativa em Campinas**, fazendo com os projetos da cidade e região sejam cada vez mais qualificados.



COMPANHIA FOI SELECIONADA PARA COMPOR CARTEIRA DO ISE B3 PELA PRIMEIRA VEZ

Após 2 anos do início do programa ESG e da publicação de seu primeiro relatório de sustentabilidade em 2023, a **Companhia foi selecionada para compor a 19ª carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial da B3** (“ISE B3”).

O ISE B3 é referência em reconhecer companhias com as melhores práticas de sustentabilidade.



Esta conquista reflete o compromisso da Iguatemi em contribuir com práticas de negócios sustentáveis e criação de valor compartilhado, mostrando que tem evoluído cada vez mais em iniciativas que reforçam seu comprometimento com a agenda ESG, com ações e resultados consolidados ao longo dos anos.

INAUGURAÇÃO DA TRAVESSIA DA ORLA, CONECTANDO A ORLA DE PORTO ALEGRE AO PRAIA DE BELAS SHOPPING

O **Praia de Belas Shopping entregou um projeto inédito que conecta a orla do rio Guaíba em Porto Alegre ao shopping** através de um caminho de 230 metros, pelo Parque Marinha do Brasil. A obra, inaugurada em outubro de 2023, foi pensada para ser acessível durante toda a travessia, com instalação de um piso que atende diferentes necessidades.

O projeto é fruto de uma parceria público-privada, com **objetivo de facilitar o acesso ao shopping**, por meio de um caminho renovado.



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

APROVAÇÃO DE ADIANTAMENTO DE DIVIDENDOS NO MONTANTE DE R\$ 50 MILHÕES

Foi aprovado em reunião do Conselho de Administração realizada em 20/02 o adiantamento de dividendos no montante de R\$ 50 milhões, que deverá ser pago em 04/03.

A distribuição total será de R\$ 200 milhões e será submetida à Assembleia Geral Ordinária a realizar-se em 18/04.

O aumento de cerca de 80,0% do valor de dividendos em 2024 (vs 2023) é reflexo do aumento de geração de caixa da Companhia e está no centro da estratégia de geração de valor para os acionistas.

Para mais informações, acesse o Aviso aos Acionistas disponibilizado no site de RI da Companhia.

PROJETO DE RETROFIT DO SHOPPING MARKET PLACE É DIVULGADO

O complexo Market Place passará por um processo de retrofit que irá integrá-lo ainda mais no dia a dia das pessoas.

O projeto traz o que há de mais contemporâneo para complexos multiusos, remodelando alguns ambientes do empreendimento e modernizando o que é considerado um dos primeiros projetos desse tipo no país. Além disso, traz ao complexo as tendências de urbanismo e sustentabilidade mais recentes e alinhadas à estratégia ESG da Iguatemi.

As obras estão previstas para iniciar em 2025 e serão realizadas em 4 fases, sendo: (1) **offices**, com 5.700 m² de área privativa de conjuntos comerciais e de varejo; (2) **residencial**, em formato *multifamily* com 11.400 m² de área privativa; (3) **retrofit shopping**, que incluirá a revitalização da fachada, requalificação da praça de alimentação e criação de novos restaurantes; e (4) **retrofit torres**, em que as duas torres corporativas do complexo passarão por uma revitalização de suas fachadas.

Para mais informações, acesse o [Comunicado ao Mercado](#) disponibilizado no site de RI da Companhia.



GUIDANCE 2023

IGUATEMI ENTREGA SEU *GUIDANCE* DE RESULTADO EM 2023

Apesar do cenário macroeconômico desafiador, **encerramos o ano com excelente performance**, entregando mais um *guidance*. Desde 2008, a Iguatemi cumpre seus *guidances*, demonstrando um histórico sólido de desempenho.

Em 2023 atingimos a média na linha de receita líquida na unidade de shoppings, com **crescimento de 16,1%**, mesmo em um ano com 6 meses de IGP-M negativo. Na linha de **margem EBITDA**, ficamos **acima do teto apresentado, atingindo 83,6%** na unidade de shoppings e **75,0%** no consolidado. Já na linha de **receita líquida do varejo**, tivemos **crescimento de 2,3%**, ficando abaixo do *guidance*, devido a reestruturação do Iguatemi 365 para o atingimento do *breakeven* da operação de varejo. Em relação ao CAPEX, atingimos R\$ 199,3 milhões, devido as obras de reformas no Iguatemi São Paulo.

Acreditamos que a **Companhia seguiu bem posicionada às adversidades de mercado**, devido ao seu portfólio de qualidade e ao **posicionamento em um mercado resiliente**, com uma gestão qualificada, que englobou toda a jornada do cliente.

Com isso, a **Companhia entregou o *guidance* fornecido no início do ano**, conforme apresentado abaixo.



Torre Sky Galleria

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 do Varejo.

(4) Base competência. Inclui investimento em manutenção, reinvestimento, projetos e capitalizações. Não inclui aquisições.

GUIDANCE 2024

IGUATEMI APRESENTA SEU *GUIDANCE* DE RESULTADOS PARA 2024

Em linha com a nossa prática e alinhados ao nosso histórico, **temos o prazer de apresentar o *guidance* para 2024**, expressando nosso otimismo em relação ao ano.

Os **principais pilares que orientarão nosso alcance das metas estabelecidas para 2024** são os seguintes:

1. **Otimização do nosso portfólio de ativos**, através do fechamento de áreas vagas, redução de descontos concedidos e aumento da eficiência na cobrança de aluguel;
2. **Eficiência na gestão de custos e despesas**;
3. **Monetização do landbank** para promover o desenvolvimento ao redor dos nossos ativos, visando o crescimento futuro;

4. Manter o breakeven na estratégia de varejo da Companhia.

A solidez dos nossos resultados em 2023, mesmo em um contexto desafiador, evidencia nosso posicionamento assertivo no setor e o potencial dos nossos empreendimentos. Por essa razão, vamos continuar focados em fortalecer nossos shoppings, com um mix de lojas diferenciado e ações para aumentar o fluxo qualificado de clientes, seja através do desenvolvimento do entorno ou pela realização de eventos inovadores. Tudo isso visa aprimorar as experiências de consumo e lazer para os nossos clientes.

O *guidance* para 2024 busca manter nossa trajetória de crescimento na geração de caixa, trazendo ainda mais valor para os nossos acionistas. A seguir, apresentamos detalhadamente nossas projeções para o próximo ano:

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 do Varejo.

(4) Base caixa. Não inclui aquisições.

EVENTOS

IGUATEMI SEGUE TRAZENDO EVENTOS INÉDITOS A SEUS CLIENTES, MANTENDO UMA EXPERIÊNCIA UAU, COM ALGUNS DESTAQUES ABAIXO:

SPFW

O Iguatemi São Paulo, em colaboração exclusiva como SPFW N56, foi o palco da maior celebração de moda na América Latina de 8 a 12 de novembro, atraindo cerca de 3.600 convidados ao longo do evento. O shopping, como patrocinador tradicional, ofereceu uma experiência marcante de elegância e inovação, apresentando 12 desfiles com marcas como Patrícia Vieira, The Paradise, Apartamento 03 e João Maraschin.



SPFW - Iguatemi São Paulo

7ª EDIÇÃO IGUATEMI TALKS FASHION

Nos dias 17 e 18 de outubro aconteceu a 7ª edição do Iguatemi Talks Fashion no shopping JK Iguatemi. A iniciativa propõe informar e inspirar o público, disseminando conteúdos sobre moda, design, sustentabilidade, negócios, criatividade e tendências. A conferência contou com um line up formado por renomados profissionais do mercado, trazendo conteúdos relevantes e inéditos e, seguiu o modelo phygital, com plenárias e workshops, com público presencial e também transmissão online para o mundo inteiro.



Iguatemi Talks Fashion – JK Iguatemi

Entre os nomes internacionais confirmados tivemos Amy Parris, designer e figurinista da série *Stranger Things*, da Netflix; o fundador da agência Laird+Partners e fundador da @AARMY, Trey Laird e Daniel Grieder, CEO da Hugo Boss. Luanda Vieira, Jana Rosa, Vic Ceridono, Bianca, Bruna Tavares, Manu Gavassi, Malu Borges, Pequena Lo, Natalie Klein, Paola Vilas, Jubba Sam, Carlos Bacchi foram alguns dos convidados nacionais.



Iguatemi Talks Fashion – JK Iguatemi

STRANGER THINGS

A primeira loja oficial de *Stranger Things* na América Latina abriu as portas no JK Iguatemi, em São Paulo. Em um espaço com mais de 200m², o público pode mergulhar no universo da série, além de adquirir peças exclusivas.

Após passar por algumas cidades do exterior, a loja permanece aberta até março de 2024, com 50 artigos exclusivos para o Brasil. A exposição permitirá aos fãs visitar 4 cenários icônicos e figurinos da série. Os ingressos podem ser adquiridos [aqui](#).



Stranger Things – JK Iguatemi

EVENTOS

IGUATEMI SEGUE TRAZENDO EVENTOS INÉDITOS A SEUS CLIENTES, MANTENDO UMA EXPERIÊNCIA UAU, COM ALGUNS DESTAQUES ABAIXO:

PARADA DE NATAL

Iguatemi São Paulo:

A Parada de Natal é um dos maiores eventos do Iguatemi São Paulo e chegou a sua 4ª edição. O evento foi criado para oferecer uma experiência lúdica e cheia de encantamento, com destaque para a chegada do Papai Noel. O desfile ocorreu no dia 10 de dezembro no boulevard do shopping e contou com a presença de 2.678 convidados que puderam se divertir com as ativações espalhadas pelo local, se emocionar com o desfile e brincar nas oficinas infantis.

Iguatemi Campinas:

O shopping Iguatemi Campinas realizou sua tradicional Parada de Natal dia 15 de novembro para festejar a chegada do Papai Noel. O espetáculo teve início com a apresentação do coral Villa Voice e, na sequência, recebeu mais de 100 personagens e três carros alegóricos temáticos, que desfilaram por uma passarela de 120 metros de comprimento. Com um público presente de 11.240 pessoas o evento foi referência na região e trouxe ativações de lojistas e distribuição de brindes.

Os outros shoppings do grupo também celebraram a chegada do Papai Noel com apresentações natalinas e ativações pelos malls.

CAMPANHA SOCIAL NATAL 2023

A Iguatemi implementou a campanha social de Natal por mais um ano. O objetivo foi incentivar a solidariedade, direcionando as contribuições para o Lar das Crianças, uma instituição sem fins lucrativos dedicada a proporcionar oportunidades de desenvolvimento para 500 crianças e jovens em situação de vulnerabilidade social, provenientes da periferia da zona sul. Em 2023 a arrecadação foi feita em parceria com a plataforma Abacashi.

Os clientes que doaram a partir de R\$100,00 receberam 5 mil pontos no Iguatemi One, o programa de relacionamento da Iguatemi.



Para de Natal - Iguatemi São Paulo



Parada de Natal - Iguatemi Campinas



Festa de Natal - JK Iguatemi



Festa de Natal - Pátio Higienópolis

IGUATEMI ONE

ENCERRAMENTO DA TERCEIRA CAMPANHA DO IGUATEMI COLLECTIONS

Em novembro foi encerrada a terceira edição do Iguatemi Collections, com a coleção exclusiva de cerâmicas contendo 8 opções de produtos como: cesta para pães, bowls, saladeira, pratos e potes para molho. **Novamente um sucesso entre nossos clientes, a promoção trouxe novos clientes e seguiu fidelizando os demais.**

Ao longo de toda a campanha tivemos:

- **Aumento de 83% nas vendas identificadas versus o mesmo período do ano anterior;**
- **Aumento de 18% do gasto médio por cliente versus 2022;**
- **70 mil clientes participando da ação, sendo 37 mil novos cadastrados.**

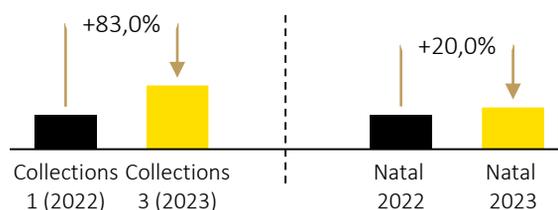
Percebeu-se um **crescimento constante nas 3 categorias do programa**, porém com destaque de **gasto médio por cliente nas categorias gold e black, com crescimento de 40%**. Também se identificou que clientes fidelizados enviam 4 vezes mais notas e gastam 3 vezes mais.

Para destacar ainda mais essa edição de Iguatemi Collections, foram trazidos como principais temas positivos pelos clientes, a coleção de produtos fornecidos e a experiência do cliente durante o processo.

Por fim, a campanha de Natal também foi um sucesso, com a **entrega de panettones exclusivos da Pati Piva e sorteios de vale-compras**. A campanha contou com o patrocínio de XP/Visa e os clientes com cartão XP Visa Infinite contavam com um panettone adicional.

A campanha teve participação de 190 mil clientes e aumento de 20% nas vendas identificadas versus o ano anterior.

Crescimento de vendas identificadas



SHOPPER ASSISTANT

Visando oferecer um serviço personalizado aos clientes Iguatemi One (Zero e Black) com o melhor da curadoria que a Iguatemi possui, a Companhia reformulou o serviço de Shopper Assistant, com o objetivo de aumentar o escopo de serviços com uma equipe de atendimento dedicada para garantir uma entrega exclusiva.

As principais mudanças neste novo modelo de negócios é a **venda ativa, o incremento de serviços de *private appointment*, *gifting* e *tour* pelo shopping com *personal shopper*.**

Desta forma, os principais serviços propostos são: (1) **atendimento online**, com **curadoria de itens** para venda remota, de forma a **satisfazer as**

necessidades dos clientes; (2) ***appointment***, que oferece tanto um **tour pelo shopping com acompanhamento de *personal shopper***, quanto o ***private appointment***, com horário marcado e **seleção personalizada** para os clientes, ambos de forma presencial nos shoppings Iguatemi São Paulo e JK Iguatemi; e (3) ***gifting***, no modelo online, que oferece ***wishlist***, com **seleção de produtos em catálogos** com disparo para clientes e **mediação de vendas e lista de comprar**, com **serviço personalizado** para compras de presentes em datas sazonais.

Vale mencionar que, **nos primeiros 21 dias de projeto**, o novo formato já **contribuiu com R\$ 1,7 milhões de vendas.**

IGUATEMI 365

OPERAÇÃO ATINGE O BREAK-EVEN NO TRIMESTRE

Conforme comunicado ao longo dos últimos trimestres, o principal objetivo do Iguatemi 365 para 2023 foi aprimorar a rentabilidade do negócio, concentrando-se no aumento da eficiência operacional.

Durante este período, implementamos diversas medidas, incluindo a redução da variedade de produtos disponíveis no site, priorizando marcas com margens de contribuição positivas, resultando em um total de 60 marcas disponíveis, uma redução de cerca de 87% em comparação com janeiro de 2023. Além disso, realizamos a migração e integração para a plataforma da VTEX, reduzimos significativamente os custos e despesas

operacionais e optamos pelo outsourcing de atividades para a Infracommerce.

Com isso, a operação foi capaz de ter um desempenho sólido durante o período mais movimentado do varejo, alcançando o breakeven no 4T23.

Para o ano de 2024, nossa meta é dar continuidade ao processo de consolidação das estratégias digitais do Iguatemi, abrangendo o Iguatemi 365, One, Daily e Etiqueta Única, que compõem nosso ecossistema digital. Essas iniciativas têm como objetivo primordial fortalecer a experiência do cliente Iguatemi e solidificar nossa presença no mercado digital.

ESG

APÓS DIVULGAÇÃO DE SEU PRIMEIRO RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE, IGUATEMI INTEGRA CARTEIRA DO ISE B3, REFERÊNCIA NACIONAL EM SUSTENTABILIDADE CORPORATIVA

Após 2 anos do início do programa ESG e da publicação de seu primeiro relatório de sustentabilidade em 2023, a Iguatemi passou a integrar pela primeira vez, o Índice de Sustentabilidade Empresarial da B3 (“ISE B3”) a partir de 02 de janeiro de 2024. A 19ª edição da carteira é composta por 78 empresas de 36 diferentes segmentos da economia.

O ISE é uma importante ferramenta para apoiar os investidores na tomada de decisão de investimento e induzir empresas a adotarem as melhores práticas de sustentabilidade, dado que avalia práticas de diversidade e inclusão, tomada de decisão nos órgãos da governança, sustentabilidade no modelo de negócio, gestão de riscos, cidadania corporativa, direitos dos acionistas, transparência e ética nos negócios, direitos humanos, relações com as comunidades, gestão dos ambientes legal e regulatório, entre outros.

A Companhia vem trabalhando para evoluir cada vez mais em iniciativas que reforçam seu comprometimento com a agenda ESG, com ações e resultados consolidados ao longo dos anos em diferentes esferas, baseadas em três eixos de atuação: (1) gestão ambiental e crescimento sustentável; (2) pessoas diversas, felizes e prósperas; e (3) cadeia de valor ética, justa e sustentável. Todas as iniciativas foram compiladas de forma transparente no primeiro

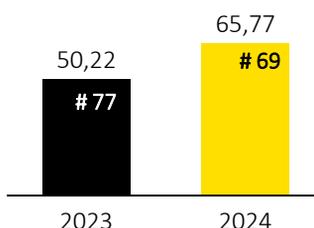
Relatório de Sustentabilidade da Companhia.

Como o índice é calculado?

- Cada empresa responde um questionário de acordo com seu setor, com pontuação máxima de 100;
- Os pontos são distribuídos igualmente entre as 5 dimensões analisadas + Score CDP-Climate Change;
- O desempenho das respondentes é calculado pela média ponderada do total de pontos possíveis, chamado Score Base;
- O Score base é ajustado por um Fator Qualitativo, medido pela nota das evidências das respostas, gerando um Score ISE B3, que baseia o peso da carteira.

Evolução das notas Iguatemi (ano da carteira)

Posição no ranking



ESG

FOCO EM NOSSAS PESSOAS MANTÉM COMPANHIA COM SELO GPTW E TOP EMPLOYERS

IGUATEMI SUSTENTÁVEL

No 4T23, a Companhia avançou na agenda de **Liderança e Cultura** com diversas iniciativas e projetos como, por exemplo:

- Jornada dos Diretores: objetivo de **desenvolver uma liderança que seja capaz de apoiar a transformação desejada atuando com mais protagonismo e visão estratégica**.
- Casa Iguatemi: dedicado aos gerentes gerais e diretores de operações, com **objetivo de seguir aprimorando o desenvolvimento do olhar voltado para o luxo e para a inovação**.
- Lidera: **contínuo desenvolvimento das pessoas direcionado para a primeira liderança**, com temas de gestão de pessoas, diversidade e inclusão, autoconhecimento, entre outros.
- Treinamentos de Compliance: realizados com os times corporativo e de shoppings, **direcionado aos temas de integridade, Código de Conduta, Canal de Ética, Programa de Compliance, dilemas éticos, etc.**
- Troca de Funções: com **objetivo de evoluir o nosso negócio, por meio da troca de informações e experiências**, foi realizado no Iguatemi São Paulo, no Iguatemi Porto Alegre e no Iguatemi Rio Preto, o “troca de funções”, em que os colaboradores puderam realizar por um dia outras atividades que não as suas de rotina. **Houve também o “troca de funções” no varejo, com participação da Polo Ralph Lauren e Birkenstock** no Iguatemi São Paulo. As funções do projeto variaram desde faxineiro, bombeiro, manobrista, a assistente de loja, operador de caixa, entre outros.

IGUATEMI SOCIAL

Na jornada Iguatemi Social, tivemos:

- Participação da Dra. Fernanda Gomes, médica do SUS pelo Instituto de ensino e pesquisa do Hospital Sírio Libanês, em uma

palestra de saúde para conscientização sobre a prevenção e combate ao câncer de mama e câncer de próstata, como forma de prestigiar as campanhas do Outubro Rosa e Novembro Azul, respectivamente.

- Projeto alicerce: seu objetivo é alfabetizar colaboradores da operação dos shoppings, proporcionando-lhes uma melhor capacitação e qualidade de vida. **No 4T23 formamos mais de 28 pessoas no projeto.**

OUTRAS INICIATIVAS

- **Mais uma vez fomos certificados pelo selo anual GPTW (Great Place to Work), uma referência e autoridade global no mercado de trabalho. Somos a 10ª melhor empresa para trabalhar na categoria Varejo.**
- **Em outubro, fomos certificados como a 7ª melhor empresa para trabalhar na pesquisa GPTW no Rio Grande do Sul 2023.**
- **A Iguatemi foi certificada como Top Employers Brasil pela 3ª ano consecutivo.** Entre as empresas reconhecidas, a Iguatemi foi certificada com um **prêmio que incentiva as melhores práticas no ambiente de trabalho** nos eixos: estratégia de pessoas, liderança, marca empregadora, aquisição de talento, carreira, entre outros.

Devido ao plano de eficiência da Companhia e a estratégia de rentabilização da operação de varejo, **em 31 de dezembro de 2023 a Iguatemi tinha 430 funcionários**, versus 636 funcionários em 31 de dezembro de 2022 (-32,4%). Vale ressaltar que os colaboradores desligados da Companhia tiveram suporte durante o processo de transição, com a extensão da assistência médica por 3 meses e oferecimento de um programa de recolocação, com consultoria referência no mercado.



ESG

IGUATEMI ALCANÇA A MARCA DE 91% DE REUTILIZAÇÃO DE RESÍDUOS

GESTÃO DE RESÍDUOS

Em 2022 atingimos uma taxa de 80% na reutilização dos resíduos gerados. Ao encerrarmos o ano de 2023, estipulamos o desafio de elevar esse índice para 90%.

Com isso, em colaboração com nossos parceiros estratégicos, implementamos medidas abrangentes, incluindo a expansão da compostagem, otimização na segregação dos resíduos nos shoppings e o fortalecimento da dupla triagem. Com dedicação e cooperação, alcançamos a marca de 91% de reutilização.

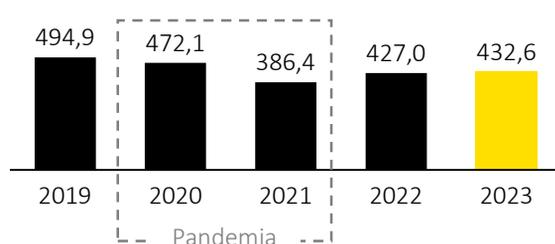
Esses resultados reforçam nosso papel de liderança em iniciativas que promovem a preservação do meio ambiente. Em sintonia com nossa visão estratégica, continuaremos aprimorando nossas práticas sustentáveis.

CONSUMO DE ÁGUA

Encerramos o ano de 2023, com um avanço no padrão de consumo de água, registrando um incremento de cerca de 3% em comparação ao ano de 2022.

No entanto, ao analisarmos a trajetória desde 2019 e considerarmos o retorno do fluxo nos shoppings, evidencia-se uma **notável redução de aproximadamente 12,6%**. Este declínio é reflexo das **estratégias implementadas para otimizar o consumo hídrico**, como a instalação de arejadores nas torneiras dos sanitários, a adoção de descargas com menor vazão de água, o monitoramento da qualidade da água nos sistemas de ar-condicionado e a expansão das Estações de Tratamento de Efluentes (ETEs)⁽¹⁾.

Evolução do consumo água (mil m³)



(1) Estação de tratamento de esgoto



CASE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

IGUATEMI ESPLANADA: PRÓSPERO COMPLEXO MULTIUSO DESENVOLVIDO ATRAVÉS DE OPERAÇÕES DE M&A E GREENFIELD

Em 2007, pós IPO da companhia, identificamos uma excelente oportunidade em Sorocaba para o desenvolvimento de um complexo multiuso, através de uma operação conjunta de M&A seguida pelo desenvolvimento de um *greenfield*.

Sorocaba é uma cidade conhecida por ser um polo econômico e industrial do interior de São Paulo e se destaca pela proximidade com a capital paulista. A região do Campolim, bairro onde está localizado o shopping Iguatemi Esplanada, se desenvolvia com edifícios corporativos e apresentava dados socioeconômicos crescentes, como concentração de renda AB e demanda qualificada.

Com o primeiro M&A em 2007, a Iguatemi adquiriu 29,73% de participação no Shopping Center Esplanada, inaugurado em 1991. Além dos consistentes resultados operacionais na época, o shopping tinha o diferencial da localização ao lado de terrenos com forte vocação para desenvolvimento de *greenfield*.

Entre 2008 e 2010, a companhia aumentou sua participação em 8,26% no ativo, além de comprar dois terrenos anexos, que somavam 95 mil m² de área para o desenvolvimento de

um novo projeto, um shopping com 40.400 m² de ABL, além de quatro torres multiuso. Em 2013 o novo shopping foi inaugurado e se conectou ao antigo empreendimento através de passarelas, tornando assim um complexo único de 68.482 m² de ABL. de varejo.

Atualmente o complexo conta com uma torre comercial em operação, a Iguatemi Business, que possui 15.300m² de área privativa, sendo uma referência para cidade em termos de projeto e operação. Outros três projetos estão sendo desenvolvidos no complexo, de usos corporativo e residencial, e devem contribuir com fluxo qualificado para o shopping. A JK Offices, da Incorporadora Julio e Kalil, encontra-se em fase obras, enquanto os dois demais projetos, da Incorporadora Patriani, encontram-se em fase de concepção e aprovação legal. O total de EBITDA gerada com a venda de frações ideais de terreno para desenvolvimento destes projetos foi de R\$ 53,4 milhões.

A consolidação do complexo e o adensamento criado por ele têm influenciado positivamente os indicadores socioeconômicos do entorno, com a zona de influência primária (5 min de distância), apresentando maior crescimento em renda média e em total de domicílios.

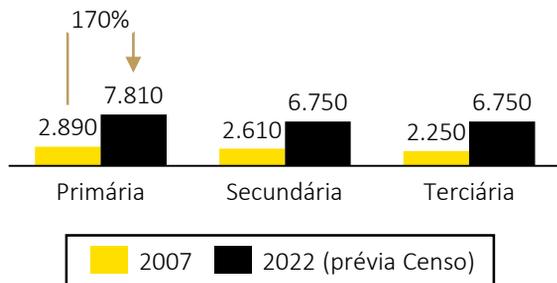




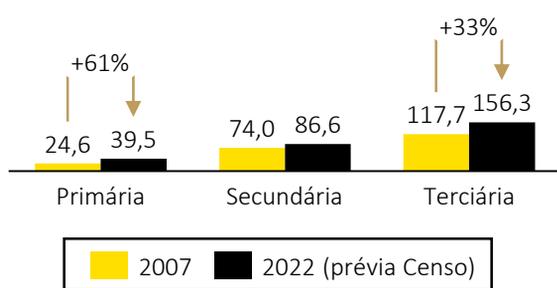
CASE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

ENTORNO QUALIFICADO COM DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Renda média por área de influência (R\$)

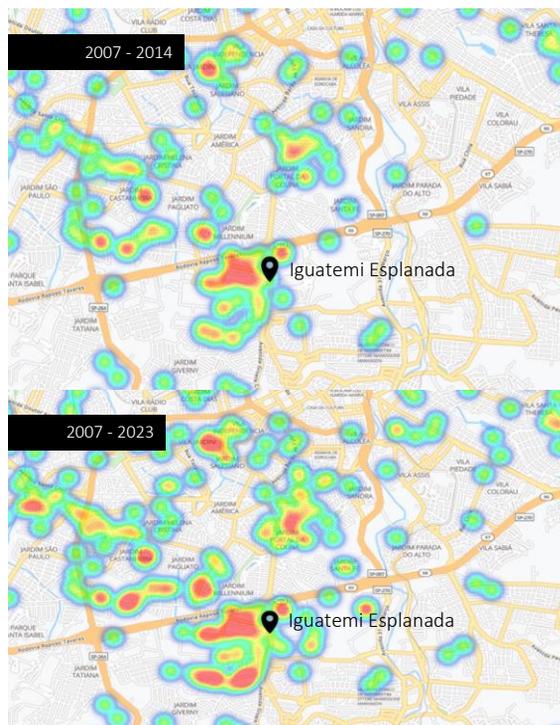


Total de Domicílios por área de influência (mil)



Adensamento residencial em Sorocaba e Votorantim

Desde 2007, shopping é uma das principais âncoras de lançamentos residenciais da região.

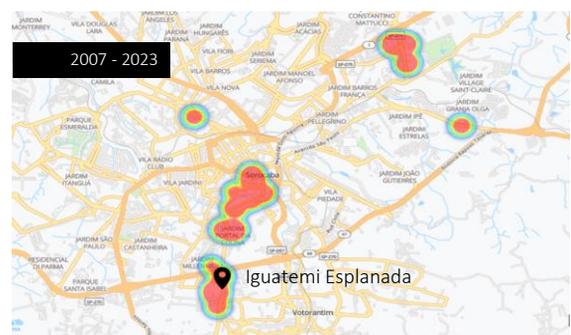


Os próximos anos seguem promissores em relação ao desenvolvimento do entorno do Iguatemi Esplanada. Entre 2024 e 2026, a previsão é que sejam entregues mais de **1.200 novas unidades residenciais na área de influência primária** do ativo. Na área de influência terciária, este número sobe para **10.700**. Dado que Sorocaba possui uma média de 2,4 habitantes/domicílio (prévia Censo 2022), espera-se um **incremento populacional de cerca de 25 mil pessoas** nos próximos quatro anos na área de influência terciária.

Ressalta-se que parte das unidades residenciais que estão em obra são consideradas de **alto padrão**, com apartamentos superando os 100m² de área privativa, o que **impactará positivamente no potencial de consumo da região**.

Demais adensamentos em Sorocaba e Votorantim

Nota-se a **concentração de unidades comerciais (escritórios)** lançadas na região do Campolim, consolidando o entorno como **polo de trabalho**.



Tal adensamento qualificado **cria demanda para que demais equipamentos urbanos** se instalem na região – atualmente, uma unidade da **Red House International School** está em obras ao lado do Iguatemi Esplanada.

CASE: PROGRAMA DE EXCELÊNCIA IGUATEMI

IGUATEMI TEM EVOLUÇÃO DE 8,8 P.P. NA ADERÊNCIA GERAL DOS PROCESSOS QUE COMPÕE O PROGRAMA DE EXCELÊNCIA OPERACIONAL, NOS ÚLTIMOS 3 ANOS

Em linha com nossa missão de ter os melhores e mais admirados shoppings e empreendimentos nos mercados em que atuamos, encantando cada vez mais nossos clientes e valorizando nossos colaboradores, foi criado o Programa de Excelência Iguatemi.

O programa estimula os colaboradores a alcançar a excelência por meio de melhorias e inovações nos processos avaliados, aumentando o nível de exigência a cada ano, e reconhecendo os melhores resultados, levando em conta o nível de maturidade em que é classificado cada shopping e área.

Foi criado em 2018 e, desde então, vem contribuindo para fortalecer a essência dos nossos valores, ao passo que impulsiona a evolução contínua do nível de excelência de todos os shoppings do grupo, garantindo resultados sustentáveis de forma responsável.

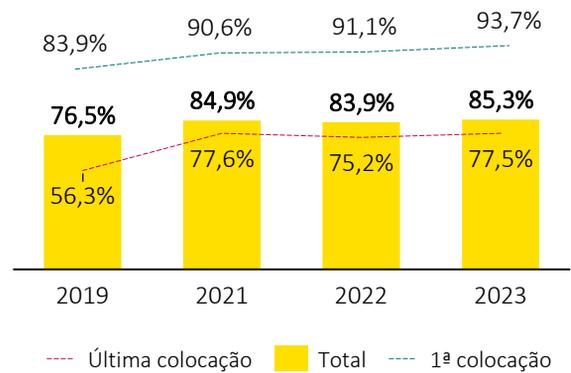
Seu resultado é composto pela aderência aos processos e o atingimento de indicadores chave das áreas, que englobam temas de pessoas, clientes, meio ambiente, operações, financeiro, entre outros.

Até o ano de 2022, os processos eram auditados por especialistas internos e, em 2023, agregou-se uma maior visão de mercado ao serem implantadas auditorias externas, com a Ernst & Young. Este movimento favoreceu também o processo de identificação e promoção de boas práticas, as quais são compartilhadas entre os shoppings para que estejam sempre evoluindo juntos.



Desta forma, conseguimos uma evolução contínua da Companhia como um todo, conforme apresentado no gráfico:

Nível de excelência processos Iguatemi



Esta melhoria contínua impacta diretamente na eficiência financeira e operacional dos shoppings, nos colaboradores, meio ambiente e experiência dos clientes.

Destaques relacionados ao programa 2023:

- Redução do desvio padrão do nível de excelência entre os shoppings em 8 das 9 áreas;
- Aumento de 16,45% no NOI Shoppings (sem torres);
- Evolução de 16,5 p.p. na aderência aos processos comerciais;
- Realização de auditorias prévias (internas) entre shoppings;
- Consolidação da categoria de Gerência Geral, evoluindo o nível de gestão do negócio;
- Resultado médio de 97,3% na Pesquisa Cliente Oculto;
- Reutilização de 91,3% dos Resíduos gerados, com evolução de 12 p.p. vs 2022;
- Certificação no Top Employer 2023.



DESEMPENHO OPERACIONAL

EXCELENTE PERFORMANCE DOS INDICADORES OPERACIONAIS NO TRIMESTRE

Indicadores Operacionais	4T23	4T22	Var. %	12M23	12M22	Var. %
ABL Total (m ²)	727.337	723.480	0,5%	727.337	723.480	0,5%
ABL Própria (m ²)	490.419	488.849	0,3%	490.419	488.849	0,3%
ABL Própria Média (m ²)	490.419	480.796	2,0%	490.419	480.796	2,0%
ABL Total Shopping (m ²)	673.827	669.970	0,6%	673.827	669.970	0,6%
ABL Própria Shopping (m ²)	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 mesmas áreas (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 mesmas áreas (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.



Iguatemi São Paulo

DESEMPENHO OPERACIONAL (ATIVOS A 100%)

ALUGUEL MÍNIMO + OVERAGE + LOC TEMP (R\$MIL)

Portfólio	4T23	4T22	Var. %	12M23	12M22	Var. %
Iguatemi São Paulo	106.984	101.561	5,3%	346.949	324.785	6,8%
JK Iguatemi	50.755	45.834	10,7%	166.432	150.440	10,6%
Pátio Higienópolis	43.462	41.430	4,9%	141.745	132.655	6,9%
Market Place	9.336	9.747	-4,2%	33.114	33.322	-0,6%
Torres Market Place	5.973	5.076	17,7%	22.501	21.888	2,8%
Iguatemi Alphaville	14.396	13.018	10,6%	46.452	44.638	4,1%
Iguatemi Campinas	48.954	47.886	2,2%	160.860	154.245	4,3%
Galleria	10.841	10.737	1,0%	37.606	40.206	-6,5%
Torre Sky Galleria	3.075	2.013	52,7%	11.656	2.013	478,9%
Iguatemi Esplanada	29.871	26.453	12,9%	99.293	90.021	10,3%
Iguatemi São Carlos	5.377	4.963	8,3%	17.690	17.164	3,1%
Iguatemi Ribeirão Preto	12.539	11.878	5,6%	43.311	39.796	8,8%
Iguatemi Rio Preto	15.088	14.678	2,8%	50.702	47.572	6,6%
Iguatemi Porto Alegre	57.606	56.213	2,5%	192.568	179.098	7,5%
Torre Iguatemi Porto Alegre	2.760	2.547	8,4%	10.967	10.288	6,6%
Praia de Belas	19.360	20.517	-5,6%	65.759	67.252	-2,2%
Iguatemi Brasília	19.678	18.490	6,4%	65.363	60.452	8,1%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	6.786	6.104	11,2%	21.769	19.368	12,4%
I Fashion Outlet Santa Catarina	2.614	2.458	6,4%	8.852	8.245	7,4%
Power Center Iguatemi Campinas	1.116	1.093	2,1%	4.465	4.189	6,6%
Total	466.572	442.696	5,4%	1.548.052	1.447.636	6,9%
Receita/m² (1)	641	612	4,8%	2.128	2.001	6,4%

ESTACIONAMENTO (R\$MIL)

Portfólio	4T23	4T22	Var. %	12M23	12M22	Var. %
Iguatemi São Paulo	12.249	10.305	18,9%	42.531	36.043	18,0%
JK Iguatemi	8.424	6.935	21,5%	31.373	24.487	28,1%
Pátio Higienópolis	7.190	4.083	76,1%	22.135	15.907	39,2%
Market Place	4.400	3.961	11,1%	15.830	14.855	6,6%
Torres Market Place	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Alphaville	5.168	4.545	13,7%	17.682	16.585	6,6%
Iguatemi Campinas	11.949	10.401	14,9%	41.077	34.827	17,9%
Galleria	3.447	2.585	33,3%	12.422	10.547	17,8%
Torre Sky Galleria	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Esplanada	9.662	8.306	16,3%	32.310	28.268	14,3%
Iguatemi São Carlos	1.314	1.061	23,8%	4.234	3.370	25,6%
Iguatemi Ribeirão Preto	2.618	1.934	35,4%	9.186	7.041	30,5%
Iguatemi Rio Preto	2.537	1.942	30,7%	8.558	6.854	24,9%
Iguatemi Porto Alegre	10.222	8.445	21,1%	34.979	29.667	17,9%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	-	-	-	-	-
Praia de Belas	4.453	3.823	16,5%	16.512	14.450	14,3%
Iguatemi Brasília	4.113	3.311	24,2%	13.517	10.537	28,3%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	-	-	-	-	-	-
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	-	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	353	339	4,0%	1.358	1.481	-8,4%
Total	88.101	71.977	22,4%	303.703	254.919	19,1%

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



VENDAS

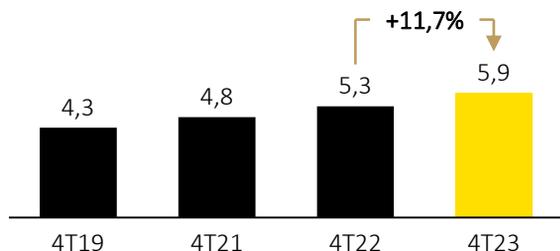
VENDAS MANTIVERAM FORTE CRESCIMENTO NO TRIMESTRE

Os empreendimentos do Grupo Iguatemi finalizaram o 4T23 e o ano de 2023 com excelente performance, seguindo com crescimento de vendas acima do setor e atingindo novamente um recorde de vendas.

As vendas totais atingiram R\$ 5,9 bilhões no trimestre, um crescimento de 11,7% sobre o 4T22 e R\$ 18,9 bilhões no ano, crescendo 11,2% sobre 2022. Os segmentos que tiveram melhor desempenho no período foram (1) Alimentação, (2) Moda, Calçados, Artigos de Couro e (3) Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias, com 11,2%, 10,4% e 9,3% acima do 4T22, respectivamente.

No trimestre atual e no acumulado do ano as vendas do *portfolio* registraram crescimento real sobre o IPCA do período de 7,0% e 6,6%, respectivamente.

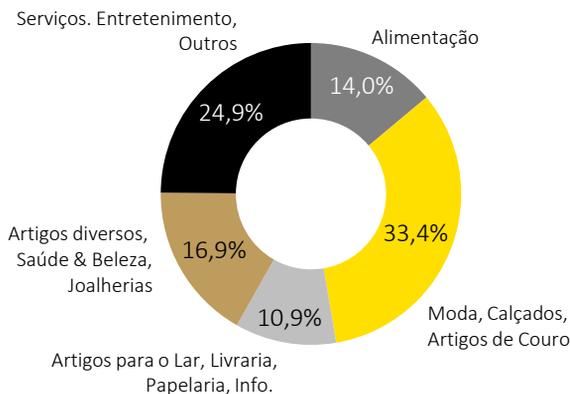
Vendas trimestrais (R\$ bi)



As vendas mesmas lojas (SSS), tiveram um crescimento de 9,4% no 4T23 sobre o 4T22 e de 9,0% em 2023 sobre 2022. As vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 11,7% no trimestre versus 4T22 e 11,2% versus 2022.

Conforme apresentado em trimestres anteriores, tal resultado mostrou o impacto positivo da contínua qualificação do mix de lojas sobre a produtividade de nossa ABL, com inaugurações de lojas qualificadas ao longo do ano, como New Balance, Reebok e Puma no I Fashion Outlet Novo Hamburgo; Livraria Leitura no Market Place; Nike no Praia de Belas; Livraria Travessa e Centauro no Iguatemi Alphaville; Le Lis Blanc no Iguatemi Brasília; Moncler no JK Iguatemi; Gucci no Iguatemi Porto Alegre; Zara no Pátio Higienópolis, entre outras.

Distribuição da ABL ocupada por segmento



Vendas mesmas lojas (SSS)	% ABL	4T23 x 4T22			2023 x 2022		
		Âncoras ⁽¹⁾	Demais lojas	Total	Âncoras ⁽¹⁾	Demais lojas	Total
Alimentação	14,0%	-0,4%	12,3%	11,2%	-1,0%	13,3%	11,9%
Moda, Calçados, Artigos de Couro	33,4%	17,9%	8,9%	10,4%	14,8%	6,9%	8,3%
Artigos para o Lar, Livraria, Papelaria, Info.	10,9%	-2,6%	2,4%	1,7%	-4,9%	3,2%	1,9%
Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias	16,9%	-3,3%	10,6%	9,3%	-2,4%	11,3%	9,9%
Serviços, Entretenimento, Outros	24,9%	7,4%	9,7%	8,2%	10,9%	16,4%	12,6%
Total	100,0%	9,3%	9,4%	9,4%	8,8%	9,1%	9,0%

(1) Considerando âncoras como lojas com ABL igual ou superior a 1.000 m² e demais lojas com ABL inferior a 1.000 m².



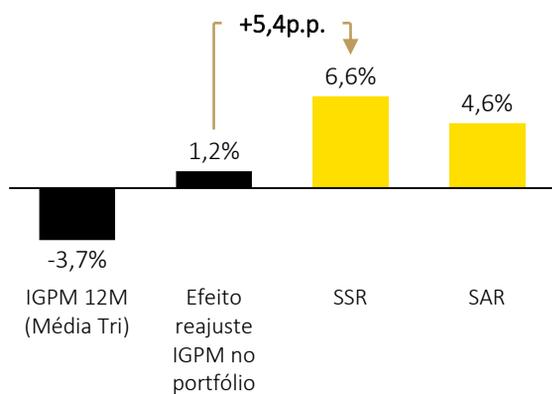
ALUGUEL

LEASING SPREADS POSITIVOS E CONTÍNUA RETIRADA DE DESCONTOS PERMITINDO O CRESCIMENTO REAL DA RECEITA DE ALUGUEL

O crescimento de vendas em nossos ativos permaneceu forte, nos permitindo evoluir na cobrança dos aluguéis através da retirada de descontos e renovação de contratos com *leasing spreads* positivos em termos reais.

No resultado do 4T23, o aluguel mesmas lojas (SSR) do portfólio da Iguatemi atingiu 6,6% e o aluguel mesmas áreas (SAR) cresceu 4,6%, tendo os dois indicadores apresentado crescimento real sobre a média do reajuste aplicado nos últimos 12 meses de 5,4 p.p. e 4,6 p.p., respectivamente. Já no acumulado do ano, o SSR atingiu 10,1% e o SAR 8,2% versus 2022.

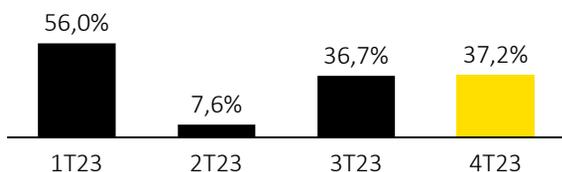
SSR & SAR vs 4T22 (%)



Os movimentos que contribuíram para esse resultado no trimestre foram:

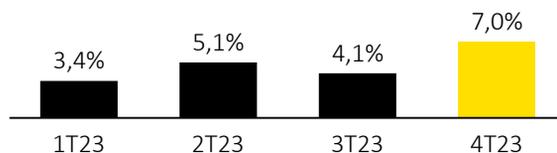
1. Aumento da cobrança do aluguel percentual, devido ao forte crescimento de vendas;

Crescimento aluguel percentual (% YoY)



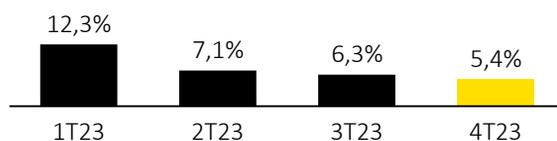
2. Renovações dos contratos atuais, com um *leasing spread* positivo de aproximadamente 7,0% ano contra ano;

Evolução do leasing spread (% YoY)



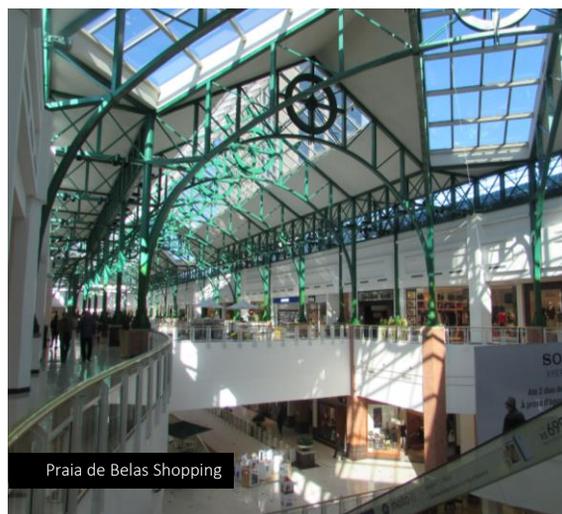
3. Repasse da inflação anual nos contratos de aluguel, que sofreram um reajuste médio nos últimos 12 meses de 1,2% no aluguel base;

Evolução SSR real (% YoY)



4. A contínua diminuição de descontos concedidos aos lojistas, que em comparação com o 4T22 resultou em uma queda de cerca de 1,4 p.p. no percentual médio de desconto aplicado sobre os aluguéis. No trimestre atual, alcançamos o menor nível de descontos desde 4T14.

Evolução da diminuição de descontos sobre média dos últimos 12 meses





TAXA DE OCUPAÇÃO

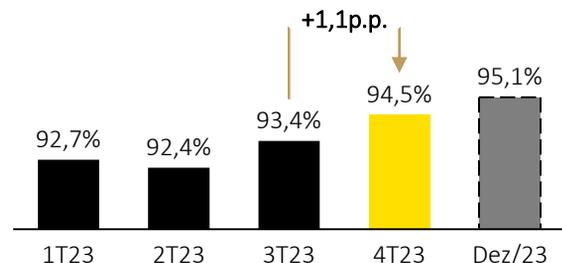
TAXA DE OCUPAÇÃO ATINGE 94,5% NO 4T23 E ENCERRA ANO EM 95,1%

TAXA DE OCUPAÇÃO

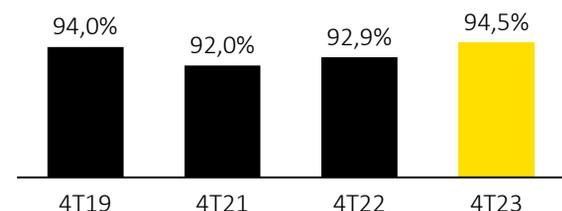
Neste trimestre, a Companhia continuou a firmar contratos com diversos lojistas de destaque, que tiveram suas inaugurações no período mais aquecido do varejo, refletindo na melhora de 1,1 p.p. da taxa de ocupação versus 3T23.

Nossos empreendimentos encerraram o 4T23 com taxa de ocupação média de 94,5%, 1,6 p.p. acima do mesmo período de 2022. Para o ano, o indicador encerrou em 93,3%, 0,4 p.p. acima de 2022.

Evolução da taxa de ocupação (% ABL)



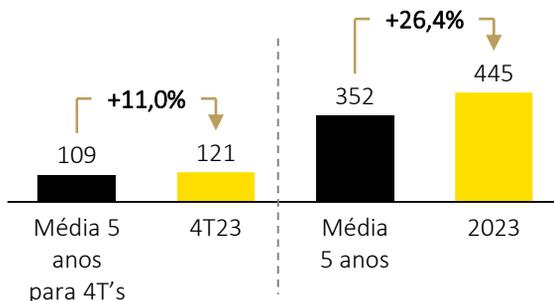
Histórico da taxa de ocupação em 4T's (% ABL)



No 4T23, observamos um *turnover* de lojistas inferior ao habitual para o período do ano, 56 lojas versus média dos últimos 5 anos de 75 lojas, ou seja, uma melhora de 24,9% no número de saídas, impulsionado pelo crescimento forte e contínuo das vendas nos empreendimentos no trimestre, bem como pela percepção de qualidade do nosso portfólio por parte dos lojistas.

Do lado das entradas de lojistas, tivemos uma quantidade de lojas negociadas no 4T23 de 11,0% superior aos últimos 5 anos. Ainda, vale ressaltar que o número de lojas negociadas em 2023 é 26,4% superior a média dos últimos 5 anos.

Histórico de lojas negociadas (# lojistas)



CONTRATOS ASSINADOS

Alguns destaques de contratos assinados com lojistas que entrarão nos próximos meses são: Puma no I Fashion Outlet Santa Catarina, Livraria Travessa no Iguatemi Porto Alegre, Me.Linda no I Fashion Outlet Novo Hamburgo, flagship Tiffany & Co. no Iguatemi São Paulo, Cabana Argentina e Columbia Sportswear no Pátio Higienópolis, Outback Steakhouse no Iguatemi São Carlos, Bacio di Latte no Iguatemi Ribeirão Preto, Animale no Iguatemi Rio Preto, Abbraccio no Iguatemi Esplanada, Zapalla no Iguatemi Campinas, Lenny Niemeyer no Iguatemi Brasília, Cabana Argentina no Market Place, Rimowa no JK Iguatemi, Zapalla no Iguatemi Alphaville, entre outros.



Iguatemi Ribeirão Preto

CUSTO DE OCUPAÇÃO E INADIMPLÊNCIA

CUSTO DE OCUPAÇÃO E INADIMPLÊNCIA EM NÍVEIS BAIXOS FORNECEM ESPAÇO PARA CONTINUAR BUSCANDO LEASING SPREAD POSITIVOS

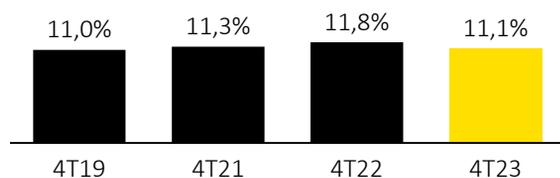
CUSTO DE OCUPAÇÃO

O custo de ocupação médio para o 4T23 foi de 11,1%, 0,7 p.p. abaixo do 4T22. Já em 2023, o custo e ocupação foi de 11,7%, 0,4 p.p. abaixo de 2022.

O crescimento contínuo de vendas tem sido capaz de manter o indicador em níveis baixos, mesmo diante dos reajustes de aluguéis e da constante diminuição de descontos.

Tal crescimento, atrelado a manutenção do custo de ocupação, tem permitido a Companhia aplicar *leasing spreads* positivos nas renovações de contratos, conforme apresentado nos últimos trimestres.

Evolução do custo de ocupação em 4T's (%)



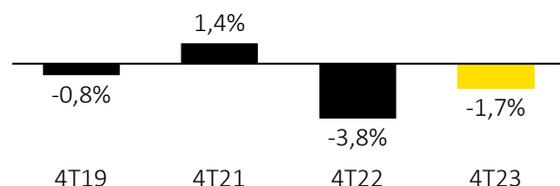
INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

Encerramos o 4T23 com uma inadimplência líquida de -1,7%, devido a capacidade de recuperação dos títulos inadimplentes, além do custo de ocupação estável e as vendas crescentes. No acumulado do ano, o indicador atingiu 1,2%, 1,4 p.p. acima de 2022.

Cabe ressaltar que a Companhia fechou 2023 com uma inadimplência bruta mensal abaixo da apurada nos últimos 5 anos.

Para os próximos trimestres, seguiremos atuando na recuperação de títulos vencidos de lojistas inativos.

Evolução da inadimplência líquida em 4T's (%)



Pátio Higienópolis



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.) operac.	32.555	21.439	51,8%	75.687	53.060	42,6%
Linearização de venda de pontos	391	-2.211	-	-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	-	17.684	-8.672	-
Despesas financeiras	-97.748	-107.216	-8,8%	-440.247	-449.165	-2,0%
Valor justo de instrumento de capital	0	-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	3921,1%

Indicadores Financeiros – Gerencial	4T23	4T22	Var. %	12M23	12M22	Var. %
Receita Líquida	315.120	292.316	7,8%	1.170.717	1.028.590	13,8%
EBITDA (R\$ mil)	227.223	187.570	21,1%	812.456	667.907	21,6%
Margem EBITDA	72,1%	64,2%	7,9 p.p.	69,4%	64,9%	4,5 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	119.822	93.398	28,3%	304.726	7.578	3921,1%
Margem Líquida	38,0%	32,0%	6,1 p.p.	26,0%	0,7%	25,3 p.p.
FFO (R\$ mil)	163.120	133.329	22,3%	479.092	166.160	188,3%
Margem FFO	51,8%	45,6%	6,2 p.p.	40,9%	16,2%	24,8 p.p.
Receita Líquida Ajustada ⁽¹⁾	330.645	304.085	8,7%	1.226.976	1.070.060	14,7%
EBITDA Ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	263.926	203.916	29,4%	919.704	714.118	28,8%
Margem EBITDA ajustado	79,8%	67,1%	12,8 p.p.	75,0%	66,7%	8,2 p.p.
Lucro Líquido ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	134.577	122.888	9,5%	388.418	263.753	47,3%
Margem Líquida ajustada	40,7%	40,4%	0,3 p.p.	31,7%	24,6%	7,0 p.p.
FFO ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	177.875	162.819	9,2%	562.784	422.335	33,3%
Margem FFO ajustada	53,8%	53,5%	0,3 p.p.	45,9%	39,5%	6,4 p.p.
NOI ⁽²⁾	302.336	262.103	15,4%	997.681	823.438	21,2%
Margem NOI	91,9%	90,4%	1,5 p.p.	91,8%	89,8%	1,9 p.p.

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

(2) NOI Shoppings consolidado na participação Iguatemi

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – CONCILIAÇÃO GERENCIAL COM E SEM LINEARIZAÇÃO

DRE – Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização, Infracommerce e SWAP	4T23 com linearização, IFCM e SWAP	4T23 sem linearização, IFCM e SWAP	12M23 com linearização, IFCM e SWAP	12M23 sem linearização, IFCM e SWAP
Aluguel mínimo mensal	199.148	199.148	806.294	806.294
Aluguel percentual	23.068	23.068	70.955	70.955
Locação temporária	32.141	32.141	94.709	94.709
Taxa de administração	17.276	17.276	63.201	63.201
Estacionamento	58.022	58.022	202.995	202.995
Outros (Shopping)	5.425	5.425	18.729	18.729
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	46.995	46.995	145.997	145.997
Receita Bruta	382.075	382.075	1.402.881	1.402.881
Impostos e descontos	-50.262	-51.430	-171.670	-175.905
Linearização dos descontos	-16.693	-	-60.494	-
Receita Líquida	315.120	330.645	1.170.717	1.226.976
Custos	-68.759	-68.759	-272.549	-272.549
Despesas	-30.913	-30.913	-111.950	-111.950
Outras receitas (desp.) operac.	32.555	32.555	75.687	75.687
Linearização de revenda de pontos	391	-	-18.736	-
Resultado de equivalência patrimonial	-21.171	399	-30.712	1.540
EBITDA	227.222	263.926	812.457	919.704
Depreciação e amortização	-43.297	-43.297	-174.366	-174.366
EBIT	183.925	220.629	638.090	745.338
Receitas financeiras	28.992	28.992	158.275	158.275
Resultado operação SWAP	27.523	-	17.684	-
Despesas financeiras	-97.748	-97.748	-440.247	-440.247
Valor justo de instrumento de capital	-	-	-10.401	-
IR e CSLL	-22.470	-16.895	-54.454	-70.727
Participação dos minoritários	-401	-401	-4.221	-4.221
Lucro líquido	119.822	134.577	304.726	388.418

(1) Linearização líquida da amortização.

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



Shopping Pátio Higienópolis

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO - 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.

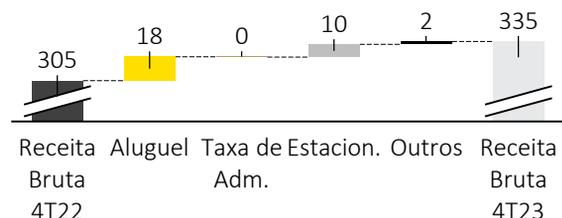


RECEITA BRUTA - SHOPPINGS

PRINCIPAIS LINHAS DE RECEITA MANTÉM CRESCIMENTO AO LONGO DO TRIMESTRE E DO ANO

A Receita Bruta de shoppings foi de R\$ 335,1 milhões no 4T23, aumento de 9,8% em relação ao mesmo período de 2022.

Crescimento receita bruta 4T23 (R\$ milhões)

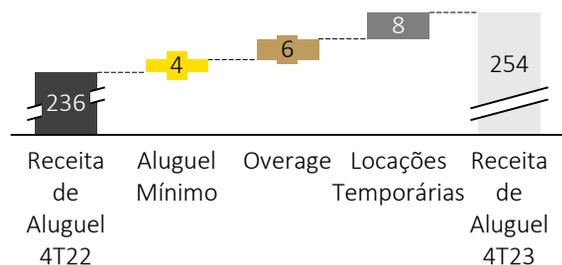


A Receita de Aluguel, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*overage*) e Locações Temporárias, teve crescimento de 7,8% em relação ao 4T22, representando 75,9% da receita bruta de shoppings. Já no ano, a receita de aluguel teve crescimento de 13,2% sobre 2022.

O crescimento da Receita de Aluguel em relação ao 4T22 é atribuído principalmente a:

- Aluguel Mínimo: aumento de 2,0% devido ao fechamento de áreas vagas e *leasing spread* positivo de 7,0% nos contratos renovados no período;
- Aluguel Percentual (*overage*): aumento de 37,2% em função do contínuo crescimento das vendas;
- Locações Temporárias: aumento de 34,0%, devido a forte procura por lojas temporárias, quiosques e espaços para merchandising nos empreendimentos e aos eventos realizados ao longo do trimestre.

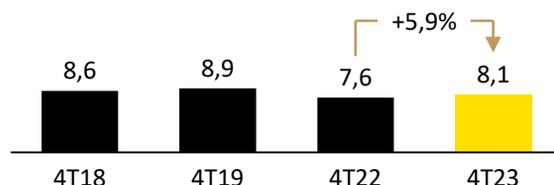
Crescimento receita de aluguel 4T23 (R\$ milhões)



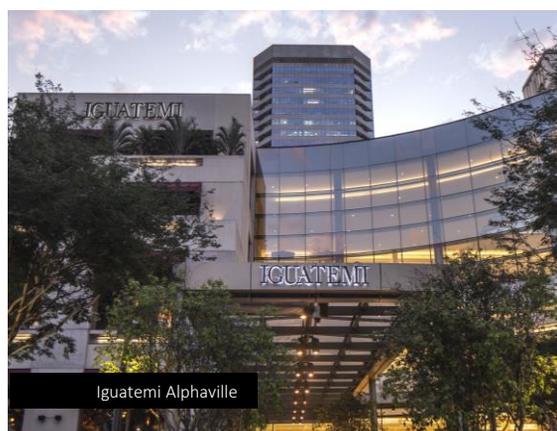
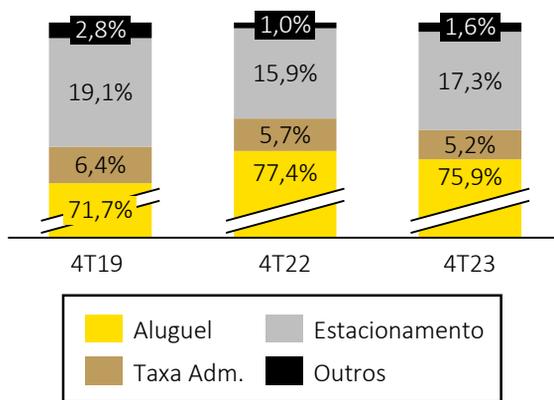
A Taxa de Administração apresentou queda de 1,3% em relação ao 4T22, impactada pelo efeito da consolidação de 100% do JK Iguatemi após compra dos 36% de participação realizada em 30/11/23. No ano, apresentou um aumento de 3,9% em relação a 2022.

A receita de Estacionamento alcançou R\$ 58,0 milhões, 19,9% acima do 4T22 e 19,1% versus 2022. Esse resultado é devido ao aumento do fluxo de veículos, de 5,9% no 4T23 versus 4T22 e de 6,0% versus 2022, somado a revisão das tarifas de estacionamento feita em nossos shoppings.

Fluxo de veículos (# milhões de veículos)



Composição da receita bruta em 4T's (% total)





CUSTOS E DESPESAS - SHOPPINGS

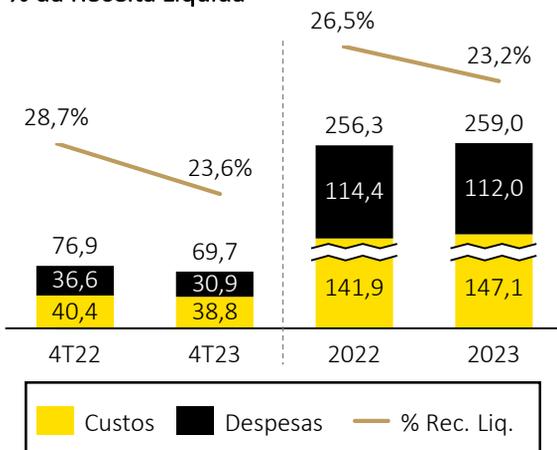
QUEDA NOS CUSTOS E DESPESAS REFLETINDO RESULTADOS DO PLANO DE EFICIÊNCIA

Os Custos de Aluguéis e Serviços totalizaram R\$ 38,8 milhões, queda de 3,9% versus 4T22, apesar do impacto da provisão adicional de R\$ 2,1 milhões na despesa com PLR. Esse resultado foi impulsionado pela redução nos custos associados à áreas não locadas e ao condomínio irrecuperável decorrente da melhora na taxa de ocupação. Por sua vez, as Despesas alcançaram R\$ 30,9 milhões no trimestre, queda de 15,4% versus 4T22, reflexo da redução nos gastos de serviços de terceiros, principalmente relacionados a TI e Consultoria, além da redução das despesas com pessoal.

No ano, os Custos de Aluguéis e Serviços somaram R\$ 147,1 milhões, aumento de 3,6% versus 2022, ainda impactados pelos custos mais elevados no 1º semestre de 2023, mas já demonstrando um impacto positivo da redução iniciada no 3T23, com a implantação do plano de eficiência. Essa tendência também se reflete nas Despesas, que somaram R\$ 111,9 milhões, uma queda de 2,2% versus 2022, resultado da redução nos gastos com serviços de terceiros.

É importante ressaltar que os Custos e Despesas apresentaram uma queda significativa em comparação aos trimestres anteriores, refletindo a implantação do plano de eficiência ao longo do ano e não carregando os custos rescisórios que aconteceram em julho/23.

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



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%
Subtotal	-69.714	-76.931	-9,4%	-259.015	-256.313	1,1%
Depreciação e Amortização	-43.297	-39.931	8,4%	-174.366	-158.582	10,0%
Total	-113.011	-116.862	-3,3%	-433.381	-414.895	4,5%



Iguatemi Porto Alegre

OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS - SHOPPINGS

ADENSAMENTO DO ENTORNO SEGUE GERANDO RESULTADO PARA A COMPANHIA

As Outras Receitas e Despesas Operacionais somaram R\$ 32,7 milhões no trimestre, uma variação de 26,2% versus 4T22. O principal impacto nesta variação decorreu da venda de fração do terreno do Iguatemi Campinas,

gerando R\$ 24,9 milhões de resultado para a Companhia, conforme apresentado no [página 7](#), superando o montante apresentado no 4T22. No ano, a linha somou R\$ 73,9 milhões, 47,0% acima de 2022.

Outras Rec. (Desp.) Op. - Shopping (R\$ mil)	4T23	4T22	Var. %	12M23	12M22	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	31.157	23.439	32,9%	34.491	23.439	47,2%
Revenda de ponto	5.447	6.989	-22,1%	38.048	26.426	44,0%
Outros	-3.899	-4.521	-13,8%	1.398	430	225,1%
Total	32.705	25.907	26,2%	73.937	50.295	47,0%

RESULTADO VAREJO

OPERAÇÃO DE VAREJO ATINGE BREAKEVEN NO 4T23

As operações da i-Retail e Iguatemi 365 somaram uma receita bruta de R\$ 46,9 milhões no trimestre, um aumento de 2,0% versus o 4T22. Para o ano, a receita bruta atingiu R\$ 145,9 milhões, crescendo 4,3% versus 2022, reflexo da boa performance de diversas marcas do portfólio que, mesmo com a saída da Balenciaga no final de maio de 2023, conseguiram crescer. Vale destacar a venda recorde da Birkenstock, tanto no online como no físico, em novembro e dezembro/24, com filas em todas as lojas durante o mês de dezembro.

A Receita Líquida chegou a R\$ 34,8 milhões no 4T23 e R\$ 110,1 milhões no ano, representando uma queda de 3,1% sobre o 4T22 e um aumento de 2,3% sobre 2022.

Os Custos e Despesas apresentaram queda de 33,3% sobre o 4T22 e de 14,6% sobre o 2022. Conforme comentado nos últimos trimestres, esta redução se deve a estratégia de melhoria da rentabilidade do I365. Dessa forma, a partir deste trimestre, a operação de varejo se consolida de maneira rentável, atingindo seu breakeven, devido as ações realizadas ao longo do ano.

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	-142,6%
EBITDA	4.659	-13.566	-134,3%	-13.585	-43.400	-68,7%
Margem EBITDA	13,4%	-37,8%	-	-12,3%	-40,3%	28,0 p.p.

(1) Sem Linearização.



RESULTADO FINANCEIRO

RESULTADO FINANCEIRO CONTINUA MELHORANDO COM REDUÇÃO DO CUSTO COM EMPRESTIMOS E MELHOR PERFORMANCE DOS INVESTIMENTOS DE CAIXA

O Resultado Financeiro Líquido da Companhia no trimestre, foi de R\$ 41,2 milhões negativos, 50,7% acima do valor apresentado no 4T22. Já no ano, foi de R\$ 264,3 milhões negativos, uma melhora de 16,3% versus 2022.

As Receitas Financeiras encerraram o trimestre em R\$ 56,5 milhões, impactada pelo resultado positivo do swap de ações. Mesmo com uma menor disponibilidade de caixa em relação ao 4T22 (4T23 apresentou um caixa médio 32% menor quando comparado com 4T22), a melhora na rentabilidade do caixa reduziu o impacto no rendimento de aplicações financeiras, apesar de um caixa médio menor,

apresentando queda de apenas 8,0%. No ano, as Receitas Financeiras encerraram em R\$ 175,9 milhões, crescimento de 31,8% versus 2022.

As Despesas Financeiras encerraram o 4T23 em R\$ 97,7 milhões negativos, com uma queda de 8,8% versus o 4T22. A Despesa com Juros apresentou queda de 13,6% decorrente de redução do CDI no período e na melhora do custo da dívida, de 106,1% CDI no 4T22 para 105,8% do CDI no 4T23. No ano, as Despesas Financeiras totalizaram R\$ 440,2 milhões, queda de 2,0% versus o ano de 2022.

Resultado financeiro líquido – Gerencial (R\$ mil)	4T23	4T22	Var. %	12M23	12M22	Var. %
Receitas financeiras	56.515	23.510	140,4%	175.960	133.470	31,8%
Rendimento aplicações	41.669	45.306	-8,0%	163.196	166.785	-2,2%
Resultado operação SWAP	27.523	-14.958	-284,0%	17.684	-8.672	-303,9%
Outros	-12.677	-6.838	85%	-4.920	-24.642	-80,0%
Despesas financeiras	-97.748	-107.216	-8,8%	-440.247	-449.165	-2,0%
Despesas com juros	-96.910	-112.173	-13,6%	-440.460	-435.244	1,2%
Outros	-838	4.957	-116,9%	213	-13.921	-101,5%
Total	-41.232	-83.705	-50,7%	-264.287	-315.695	-16,3%

RESULTADO DE INSTRUMENTO DE CAPITAL

A participação da Infracommerce detida através do veículo Navigator passou a ser classificada como Investimento permanente e, por conta disso, deixou de impactar a linha de resultado financeiro de forma relevante.

Porém, o valor anual abaixo ainda reflete o resultado de participações minoritárias remanescentes nos dois primeiros trimestres do ano.

Resultado dos Instrumentos de Capital – Gerencial (R\$ mil)	4T23	4T22	Var. %	12M23	12M22	Var. %
Valor justo de instrumento de capital	-	-	-	-10.401	-323.081	-96,8%
Total	-	-	-	-10.401	-323.081	-96,8%



IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

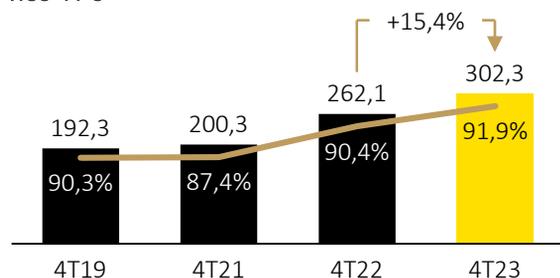
A alíquota efetiva de imposto de renda e contribuição social encerrou o 4T23 em 11,1%. No 4T22 a alíquota efetiva foi menor, em função da maior contabilização de créditos tributários decorrentes da revisão de expectativa de lucros tributáveis futuros dos empreendimentos e de mudanças na estrutura societária da Iguatemi.

Em 2023 a alíquota efetiva da Iguatemi foi de 15,1% negativa contra 23,5% positiva em 2022, pelas mesmas razões mencionadas anteriormente. Vale ressaltar que a possível extinção do pagamento de juros sobre o capital próprio (JCP), em discussão no Congresso Nacional, não impactará na alíquota efetiva da Companhia.

NOI, LUCRO LÍQUIDO E FFO

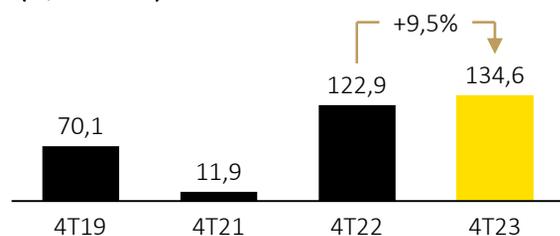
No 4T23 o NOI na participação Iguatemi atingiu R\$ 302,3 milhões, com crescimento de 15,4% sobre o 4T22.

Evolução do NOI (R\$ milhões) e Margem NOI nos 4T's

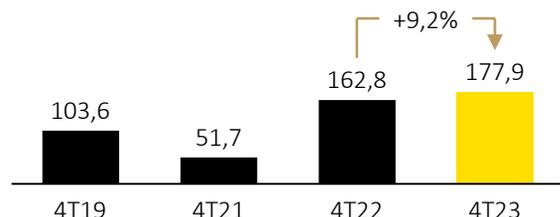


O Lucro Líquido Ajustado⁽¹⁾ foi de R\$ 134,6 milhões, 9,5% acima do 4T22 e o FFO Ajustado⁽¹⁾ atingiu R\$ 177,9 milhões, 9,2% acima do 4T22.

Evolução do Lucro Líquido Ajustado⁽¹⁾ nos 4T's (R\$ milhões)



Evolução do FFO Ajustado⁽¹⁾ nos 4T's (R\$ milhões)



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



ENDIVIDAMENTO

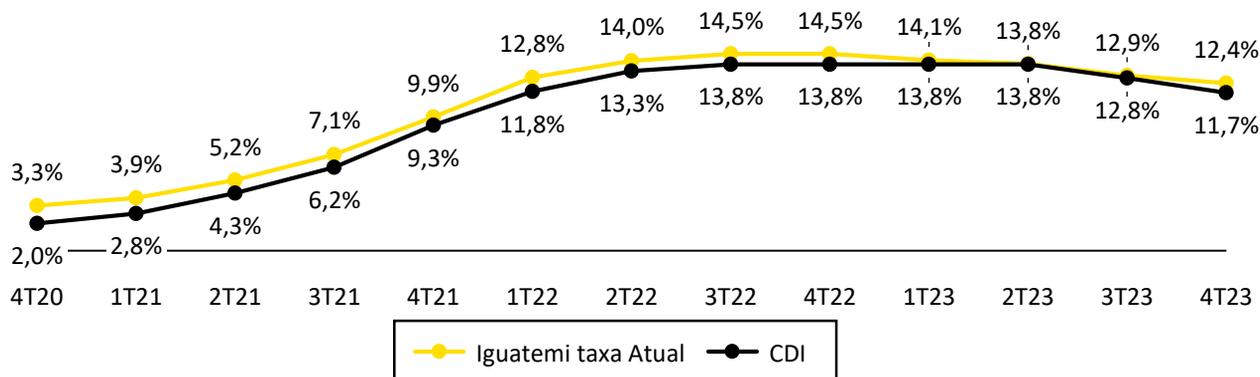
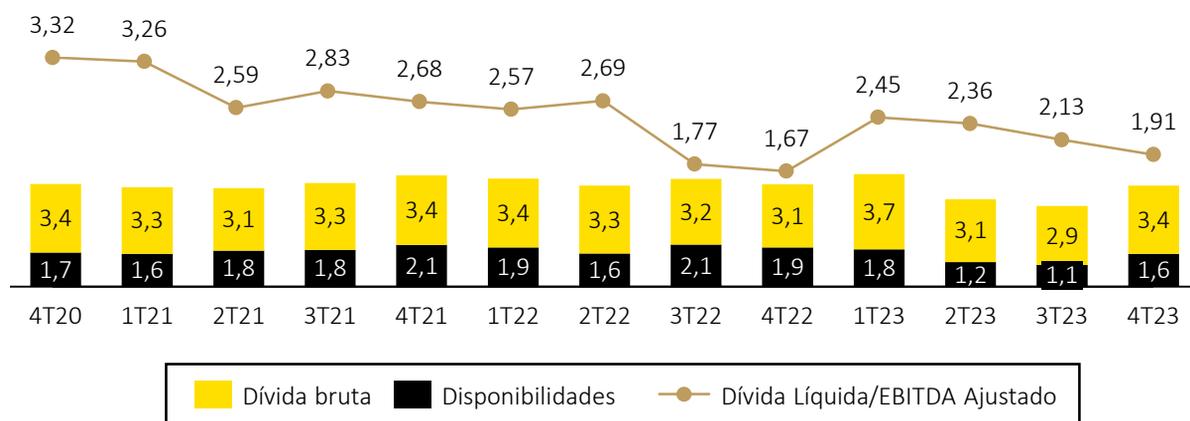
DÍVIDA LÍQUIDA CAI PARA MENOS DE 2X DO EBITDA AJUSTADO

A Iguatemi S.A. encerrou o trimestre com uma Dívida Total de R\$ 3,4 bilhões, com prazo médio em 4,6 anos e custo médio de 105,8% do CDI.

comparação ao 3T23, levando a uma Dívida Líquida de R\$ 1,8 bilhão e um múltiplo Dívida Líquida/EBITDA Ajustado de 1,91x, uma queda de 0,22x versus o 3T23.

A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R\$ 1,6 bilhão, aumento de 50,3% em

Dados consolidados (R\$ mil)	4T23	3T23	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	859.685	7,0%
Dívida líquida/EBITDA	2,11x	2,36x	-0,26x
Dívida líquida/EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	1,91x	2,13x	-0,22x
Custo da dívida (% CDI)	105,8%	102,0%	3,8 p.p.
Prazo da dívida (anos)	4,6	4,7	-0,1



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



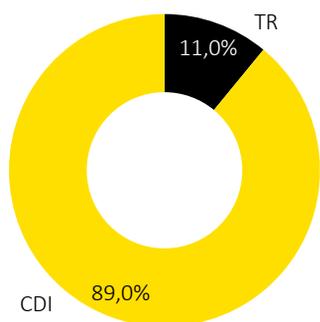
ENDIVIDAMENTO

NÍVEL DE CAIXA CONFORTÁVEL PARA FAZER FRENTE A AMORTIZAÇÕES FUTURAS

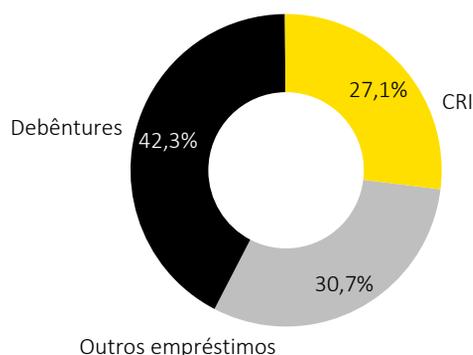
	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Prazo da Dívida (anos)	3,7	3,5	3,4	3,8	3,6	3,3	3,1	3,0	2,8	4,2	4,7	4,7	4,6
Custo da Dívida (%CDI)	174%	146%	125%	115%	107%	113%	106%	106%	106%	103%	101%	102%	106%

Dívida total por indexador e prazo (R\$ mil)	31/12/2023	%	30/09/2023	%
TR	369.348	11,0%	380.059	13,1%
CDI	2.997.661	89,0%	2.518.848	86,9%
Curto Prazo	695.028	20,6%	670.178	23,1%
Longo Prazo	2.671.981	79,4%	2.228.729	76,9%

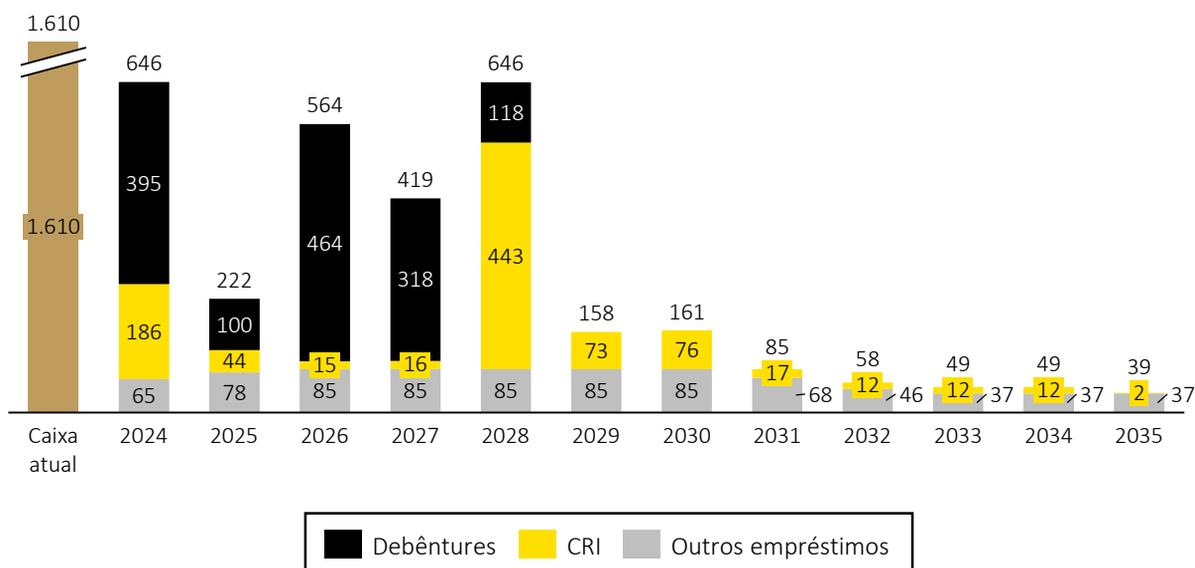
Perfil da dívida por indexador



Perfil da dívida por modalidade



Cronograma de amortização da dívida - Anual (R\$ milhões)

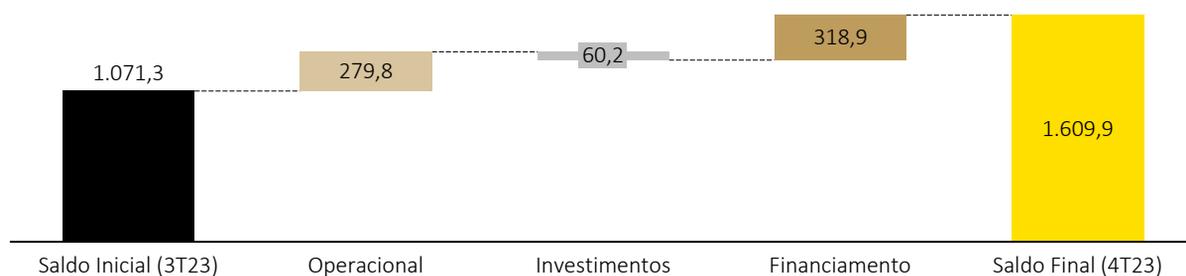


FLUXO DE CAIXA

O Caixa ajustado da Iguatemi (considerando o saldo do Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras) aumentou em R\$ 538,5 milhões em comparação ao trimestre anterior (3T23), finalizando o 4T23 em R\$ 1.609,9 milhões.

Principais variações (R\$ milhões):

- Caixa Líquido gerado pelas atividades operacionais⁽¹⁾ de R\$ 279,8 milhões;
- Caixa das atividades de investimentos⁽²⁾ de R\$ 60,2 milhões negativos;
- Caixa das atividades de financiamento⁽³⁾ R\$ 318,9 milhões.



(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 117,8 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 473,1 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".

(3) Caixa de financiamento ajustado em R\$ 75,3 milhões referentes ao pagamento de juros.

INVESTIMENTOS

Foram investidos R\$ 62,2 milhões no trimestre em Capex de manutenção/reinvestimento dos shoppings do portfólio, bem como investimentos relacionados a projetos em andamento e capitalizações.

CAPEX (R\$ mil)	4T23
Manutenção	23.921
Desenvolvimento Imobiliário	19.895
Outros	16.034
Total⁽¹⁾	59.850
Aquisições	2.329
Total	62.179



I Fashion Outlet Novo Hamburgo

(1) CAPEX compartilhado no guidance

**PORTFÓLIO IGUATEMI**

EMPREENDIMENTOS DE QUALIDADE POSICIONADOS EM UM SEGMENTO MAIS RESILIENTE

Portfólio	Cidade	ABC Total (m ²) ⁽¹⁾	ABL total (m ²)	Participação Iguatemi	ABL Iguatemi (m ²)
Iguatemi São Paulo	São Paulo	49.395	49.395	58,58%	28.936
JK Iguatemi	São Paulo	33.568	33.568	100,00%	33.568
Pátio Higienópolis	São Paulo	34.070	34.070	11,54%	3.932
Market Place	São Paulo	26.690	26.690	100,00%	26.690
Iguatemi Alphaville	Barueri	30.968	30.968	78,00%	24.155
Iguatemi Campinas	Campinas	77.309	73.140	70,00%	51.198
Galleria	Campinas	33.276	33.276	100,00%	33.276
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	Sorocaba	64.804	64.804	60,93%	39.486
Iguatemi Esplanada - área proprietária ⁽³⁾	Sorocaba	6.556	3.678	100,00%	3.678
Iguatemi São Carlos	São Carlos	22.071	22.071	50,00%	11.036
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	43.385	43.385	88,00%	38.178
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.713	43.713	88,00%	38.467
Subtotal Sudeste		465.805	458.758	72,50%	332.599
Iguatemi Porto Alegre ⁽⁴⁾	Porto Alegre	67.878	67.878	42,58%	28.903
Praia de Belas	Porto Alegre	44.838	44.838	57,55%	25.805
Subtotal Sul		112.717	112.717	48,54%	54.707
Iguatemi Brasília	Brasília	34.657	34.657	64,00%	22.181
Subtotal DF		34.657	34.657	64,00%	22.181
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20.048	20.048	41,00%	8.220
I Fashion Outlet Santa Catarina	Tijucas	20.114	20.114	54,00%	10.861
Power Center Iguatemi Campinas ⁽⁵⁾	Campinas	27.534	27.534	77,00%	21.201
Subtotal Outlet e Power Center		67.696	67.696	59,50%	40.282
Subtotal Shoppings		680.874	673.827	66,75%	449.769
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
Torre Sky Galleria	Campinas	14.500	14.500	52,00%	7.540
Subtotal Torres		53.510	53.510	75,97%	40.650
Total		734.384	727.337	67,43%	490.419

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 Maiojama Participações.

5) Power Center localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.



TABELAS DE VGV DESDE O IPO

HISTÓRICO DE MONETIZAÇÃO DO LANDBANK GERA RESULTADO RECORRENTE E PROPORCIONA ADENSAMENTO NO ENTORNO DIRETO DE NOSSOS EMPREENDIMENTOS

Ativo	Data do anúncio	Transação	Tipo de Torre	Área privativa (mil m ²)	Valor total bruto da transação (R\$ MM)	Inauguração	% CAPEX IGTI	IGTI (R\$ MM)
Iguatemi Campinas	4T23	Venda de Fração Ideal	1 Torre Corporativa	16,4	37	-	-	-
Iguatemi S. J. Rio Preto	3T23	Permuta de VGV	1 Torre Comercial e 1 Torre Residencial	26,0	7,3	-	-	-
Iguatemi Ribeirão Preto	4T22	Venda de Fração Ideal	1 Torre Corporativa	16,3	12,98	-	-	-
Iguatemi Esplanada	4T22	Venda de Fração Ideal	1 Torre Residencial	12,37	12,37	-	-	-
Iguatemi Ribeirão Preto	4T21	Venda de Fração Ideal	1 Torre Residencial	8,76	8	-	-	-
Iguatemi Esplanada	3T21	Venda de fração ideal	1 Torre Residencial	21,42	20,12	-	-	-
Galleria	4T20	Venda de fração ideal	1 Torre Multifamily	8	11,15	-	-	-
Iguatemi Esplanada	4T20	Venda de fração ideal	1 Torre Comercial	15,2	8,5	-	-	-
Iguatemi Esplanada	3T19	Venda de fração ideal	1 Torre Residencial	17,36	13,23	-	-	-
Iguatemi S. J. Rio Preto	3T19	Venda de fração ideal	1 Torre Residencial	13	9	-	-	-
Galleria	4T18	Venda de fração ideal	1 Torre Comercial	14,2	14,75	out/22	55%	74
Iguatemi S. J. Rio Preto	1T14	Permuta de VGV	3 Torres Residenciais	17,4	8,5	mai/17	-	-
Iguatemi S. J. Rio Preto	4T13	Venda de fração ideal	Hotel	4,3	8,5	ago/16	-	-
Iguatemi S. J. Rio Preto	1T13	Permuta de VGV	1 Torre Comercial	10,9	9,32	jun/16	-	-
Iguatemi Esplanada	2T12	Permuta de VGV	1 Torre Comercial	16	11,5	jun/15	-	-
Iguatemi Porto Alegre	2T12	Desenv. imobiliário para locação	1 Torre Comercial	10,7	n/a	jun/16	36%	56,9
Iguatemi Ribeirão Preto	2T11	Permuta de VGV	2 Torres Comerciais	25,8	19,2	nov/13 & mai/18	-	-
Praia de Belas	2T10	Permuta de VGV	1 Torre Comercial	n/a	25,7	jun/15	-	-
Praia de Belas	4T09	Permuta de VGV	Complexo	38,6	11	jul/15	-	-
Praia de Belas	1T07	Permuta de ABL	1 Torre Comercial	7,8	n/a	set/10	-	-
Total				300,5	248,1			

POTENCIAL CONSTRUTIVO

BANCO DE TERRENOS EXTENSO PERMITE CONTINUARMOS COM A ESTRATÉGIA DE ADENSAMENTO E POSSÍVEIS EXPANSÕES

No médio/longo prazo, a Iguatemi deve continuar usando seu potencial construtivo de aproximadamente 1,5 milhão m² (132,1 mil m² de ABL e 1.521 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).

Conforme comentamos nos últimos relatórios de resultados, parte da nossa estratégia é o adensamento dos entornos de nossos empreendimentos, por esse motivo, temos vendido frações dos nossos terrenos para desenvolvimento de projetos de uso misto (comerciais, residenciais, mistos e multifamily).

Empreendimento	Shopping (ABL m ²)	Imobiliário (AP m ²)	% Iguatemi
Iguatemi São Paulo	3.430	0	58,6%
Iguatemi Campinas - Terreno Anexo ⁽²⁾	0	1.044.185	24,8%
Iguatemi Campinas	7.300	60.300	70,0%
Iguatemi Campinas - Power Center	5.000	181.635	77,0%
Iguatemi Porto Alegre	3.233	29.150	42,6%
Iguatemi Esplanada	12.000	105.000	46,0%
Praia de Belas	3.000	0	37,6%
Galleria	11.000	27.000	100,0%
Market Place	0	11.400	100,0%
Iguatemi São Carlos	20.000	15.000	50,0%
Iguatemi Brasília	15.433	5.292	64,0%
Iguatemi Alphaville	7.716	0	78,0%
Iguatemi Ribeirão Preto	0	0	88,0%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	12.500	0	41,0%
I Fashion Outlet Santa Catarina ⁽¹⁾	10.000	0	54,0%
Iguatemi Rio Preto	21.500	20.000	88,0%
JK Iguatemi	0	22.266	5,5%
Total	132.112	1.521.228	39,6%
ABL	673.827	354.020	
Percentual de expansão	19,6%	429,7%	

(1) Terrenos permutados.

(2) Opção de permuta + preferência.

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



Iguatemi Porto Alegre



PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

ESTIMATIVA DE VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES EM OPERAÇÃO ESTÁ 55% ACIMA DO ENTERPRISE VALUE DA EMPRESA

Em dezembro de 2023 atualizamos o valor justo das nossas propriedades em operação e propriedades em desenvolvimento. No 4T23 estimamos esse valor em R\$ 14,1 bilhões, 55% acima do *Enterprise Value* da Empresa.

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.

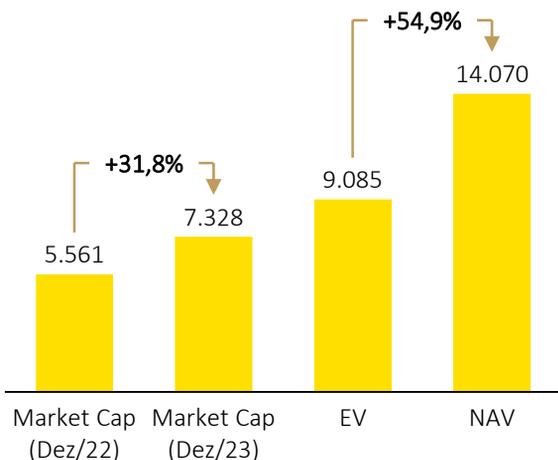
As seguintes premissas foram utilizadas:

- i. Taxa de desconto real de 8,5% a.a.;
- ii. Taxa de crescimento real na perpetuidade de 2,0% a.a.;
- iii. Não está considerado no cálculo quaisquer projetos greenfield.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Unit Equivalente		
							2021	2022	2023
Valor a 100% (R\$ milhões)	14.955	16.406	19.328	21.830	24.780	24.888	23.859	20.908	22.728
Participação Iguatemi (R\$ milhões)	8.287	9.027	10.534	11.872	14.011	14.612	14.034	12.752	14.070
ABL total (mil m ²)	746	746	746	757	710	711	709	723	727
ABL própria (mil m ²)	454	455	455	459	453	471	469	489	490
Número de Ações (mil)	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	264.109	300.585	300.585
Preço da Ação (R\$)	18,91	26,67	39,93	41,6	52,9	37,4	18,07	18,50	24,38
NAV por Ação (R\$)	46,92	51,11	59,65	67,22	79,33	82,74	53,14	42,42	46,81

Data base: 31/12/2023

NAV e Market Cap da Companhia (R\$ milhões)



Data base do Market Cap e EV: 31/12/2023



Iguatemi Ribeirão Preto

MERCADO DE CAPITAIS

VOLUME TRIMESTRAL SEGUE ACIMA DA MÉDIA DOS ÚLTIMOS 12 MESES

A Iguatemi está listada na B3, com o *ticker* IGTI11, IGTI3 e IGTI4, e faz parte de diversos índices, como: GPTW, IBOV, IBRA, IBXX, ICO2, IDVR, IGCT, IGCX, IMOB, ITAG, SMLL e ELAS11. Além disso, desde 02/01/2024 fazemos parte do ISE B3.

Nossos principais acionistas e o *free float* da Companhia, com base em 31/12/2023, estão descritos no quadro a seguir:

Composição acionária (Iguatemi S.A.)	IGTI3 (ONs)	IGTI4 (PNs)	IGTI11 (Units)		Unit Equivalente	
	# ações ON	# ações PN	# ações ON	# ações PN	(teórico)	% total
Acionista controlador	530.132.630	0	4.209.970	8.419.940	79.943.203	26,6%
Float	36.594.126	2.795.546	212.216.363	424.432.726	218.642.186	72,7%
Tesouraria	16.706	0	1.997.257	3.994.514	1.999.644	0,7%
Total	566.743.462	2.795.546	218.423.590	436.847.180	300.585.033	100,0%

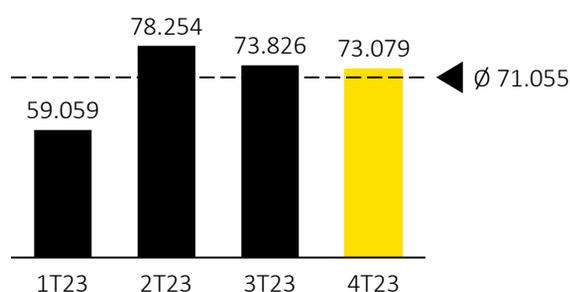
A Unit da Iguatemi encerrou o 4T23 cotada a R\$ 24,38. Atualmente, 13 analistas de mercado têm cobertura ativa na Iguatemi.

IGTI11 (1)

Preço final (31/12/2023)	R\$ 24,38
Maior preço 4T23	R\$ 24,71
Menor preço 4T23	R\$ 19,16
Valorização no 4T23	20,40%
Número de units equivalentes	300.585.033
Market Cap (31/12/2023)	R\$ 7.328.263.101
Média diária de liquidez 4T23	R\$ 73.078.502

Fonte: Bloomberg. Data base: 31/12/2023

Volume trimestral médio (R\$ mil)



Fonte: Bloomberg. Data base: 31/12/2023



Iguatemi Esplanada

MERCADO DE CAPITALIS

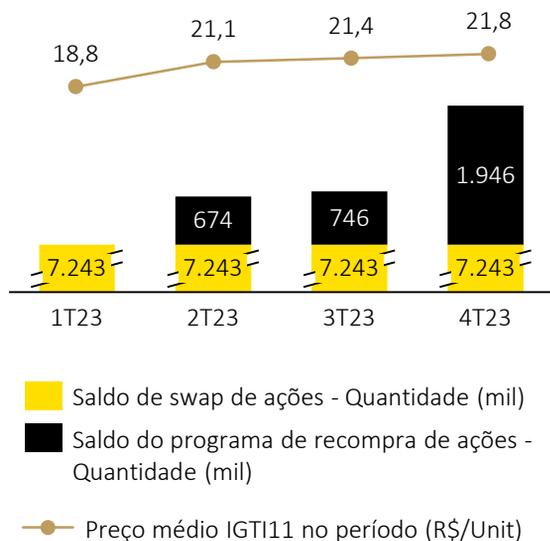
COMPANHIA EXECUTA APROXIMADAMENTE 30% DE SEU PLANO DE RECOMPRA DE AÇÕES EM 2023

Conforme informado no trimestre anterior, a Companhia aprovou em 01 de agosto de 2023 um novo plano de recompra de ações, com o objetivo de adquirir suas ações abaixo do valor justo, em até 18 meses.

O novo plano, que também será utilizado para suprir o incentivo de longo prazo da Iguatemi, prevê um montante de até R\$ 136,7 milhões, ou seja, aproximadamente 2,9% das units em circulação.

Durante o quarto trimestre, foram adquiridas 1.200.000 units (IGTI11), o equivalente a 19,3% do plano total de recompra aprovado e perfazendo um valor de R\$ 26,2 milhões. Com isso, em 2023 foram adquiridas 1.945.600 units, ou seja, 31,3% do plano total de recompra aprovado, o que representa um total de R\$ 41,9 milhões investidos no programa.

Evolução do programa de recompra de ações ⁽¹⁾



Casa Higienópolis

(1) Preço médio de 2020 e 2021 convertidos para Units.

SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE – ATENDIMENTO À INSTRUÇÃO CVM N° 381/2003

A Companhia e suas controladas passaram a utilizar os serviços de auditoria da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a partir do primeiro trimestre de 2022. 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 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 56 anos de atuação no mercado, e atualmente detém participação em 14 shopping centers, dois premium outlets, um e-commerce premium no modelo marketplace e quatro torres comerciais.

Os empreendimentos juntos totalizam 727 mil m² de ABL total, sendo a sua ABL própria correspondente a 490 mil m²

As ações da Iguatemi estão listadas na B3 [IGTI11] e fazem parte do índice Ibovespa.

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.



Iguatemi São Carlos

ANEXO

As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

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.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DOS EXERCÍCIOS DO QUARTO TRIMESTRE DE 2023

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO CONSOLIDADO GERENCIAL

DRE Gerencial (R\$ Mil)	4T23	4T22	Var. %	12M23	12M22	Var. %
Receita Bruta	382.075	351.151	8,8%	1.402.881	1.242.424	12,9%
Deduções, impostos e contribuições	-66.955	-58.836	13,8%	-232.164	-213.834	8,6%
Receita Líquida	315.120	292.316	7,8%	1.170.717	1.028.590	13,8%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-84.265	-99.708	-15,5%	-419.124	-421.940	-0,7%
Resultado Bruto	230.856	192.608	19,9%	751.593	606.650	23,9%
Despesas/Receitas Operacionais	-46.931	-44.970	4,4%	-113.503	-97.325	16,6%
Despesas Gerais e Administrativas	-58.705	-62.103	-5,5%	-139.742	-139.956	-0,2%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	32.946	19.228	71,3%	56.951	43.856	29,9%
Equivalência Patrimonial	-21.171	-2.096	910,3%	-30.712	-1.225	-
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	183.925	147.637	24,6%	638.090	509.325	25,3%
Resultado Financeiro	-41.232	-94.859	-56,5%	-274.689	-638.776	-57,0%
Receitas Financeiras	56.515	23.510	140,4%	175.960	133.470	31,8%
Despesas Financeiras	-97.748	-107.216	-8,8%	-440.247	-449.165	-2,0%
Valor justo de instrumento financeiro	0	-11.154	-	-10.401	-323.081	-96,8%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	142.692	52.778	170,4%	363.402	-129.451	-
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-22.470	42.044	-	-54.454	142.281	-
Lucro/Prejuízo do Período	120.223	94.822	26,8%	308.948	12.831	-
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	119.822	93.396	28,3%	304.726	7.578	3921,3%
Atribuído a Sócios Não Controladores	401	1.426	-71,9%	4.221	5.253	-19,6%



ANEXO

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO CONSOLIDADO CONTÁBIL

DRE Contábil (R\$ Mil)	4T23	4T22	Var. %	12M23	12M22	Var. %
Receita Bruta	377.658	347.215	8,8%	1.387.542	1.228.682	12,9%
Deduções, impostos e contribuições	-66.447	-58.477	13,6%	-230.379	-212.341	8,5%
Receita Líquida	311.210	288.738	7,8%	1.157.163	1.016.341	13,9%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-104.810	-118.245	-11,4%	-418.208	-420.884	-0,6%
Resultado Bruto	206.400	170.493	21,1%	738.955	595.457	24,1%
Despesas/Receitas Operacionais	-26.346	-26.839	-1,8%	-116.824	-100.687	16,0%
Despesas Gerais e Administrativas	-37.807	-43.276	-12,6%	-139.742	-139.956	-0,2%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	32.947	19.207	71,5%	56.705	43.669	29,9%
Equivalência Patrimonial	-21.486	-2.770	675,7%	-33.787	-4.400	667,9%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	180.054	143.654	25,3%	622.131	494.770	25,7%
Resultado Financeiro	-37.815	-91.295	-58,6%	-260.331	-625.684	-58,4%
Receitas Financeiras	59.399	36.996	60,6%	212.683	186.846	13,8%
Despesas Financeiras	-97.214	-117.137	-17,0%	-462.612	-489.439	-5,5%
Valor justo de instrumento financeiro	0	-11.154	-	-10.402	-323.091	-96,8%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	142.239	52.359	171,7%	361.800	-130.914	-
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-22.026	42.462	-	-52.866	143.735	-
Lucro/Prejuízo do Período	120.213	94.821	26,8%	308.934	12.821	-
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	119.813	93.395	28,3%	304.713	7.568	-
Atribuído a Sócios Não Controladores	400	1.426	-71,9%	4.221	5.253	-19,6%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – CONCILIAÇÃO GERENCIAL X CONTÁBIL

DRE – Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial (R\$ Mil)	4T23 Contábil	Ajustes	4T23 Gerencial	12M23 Contábil	Ajustes	12M23 Gerencial
Receita Bruta	377.658	4.417	382.075	1.387.542	15.339	1.402.881
Deduções, impostos e contribuições	-66.447	-508	-66.955	-230.379	-1.785	-232.164
Receita Líquida	311.210	3.910	315.120	1.157.163	13.554	1.170.717
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-104.810	20.545	-84.265	-418.208	-916	-419.124
Resultado Bruto	206.400	24.456	230.856	738.955	12.638	751.593
Despesas/Receitas Operacionais	-26.346	-20.585	-46.931	-116.824	3.321	-113.503
Despesas Gerais e Administrativas	-37.807	-20.898	-58.705	-139.742	0	-139.742
Outras Receitas e Despesas Operacionais	32.947	-1	32.946	56.705	246	56.951
Equivalência Patrimonial	-21.486	315	-21.171	-33.787	3.075	-30.712
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	180.054	3.871	183.925	622.131	15.959	638.090
Resultado Financeiro	-37.815	-3.417	-41.232	-260.331	-14.358	-274.689
Receitas Financeiras	59.399	-2.884	56.515	212.683	-36.723	175.960
Despesas Financeiras	-97.214	-534	-97.748	-462.612	22.365	-440.247
Valor justo de instrumento financeiro	0	0	0	-10.402	1	-10.401
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	142.239	453	142.692	361.800	1.602	363.402
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-22.026	-444	-22.470	-52.866	-1.588	-54.454
Lucro/Prejuízo do Período	120.213	10	120.223	308.934	14	308.948
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	119.813	9	119.822	304.713	13	304.726
Atribuído a Sócios Não Controladores	400	1	401	4.221	0	4.221

ANEXO

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO CONTÁBIL

Ativo (R\$ mil)	31/12/2023	30/09/2023	Var. %
Ativo Circulante	1.940.835	1.409.752	37,7%
Disponibilidades	1.598.187	1.059.982	50,8%
Contas a Receber	253.905	256.008	-0,8%
Estoques	30.728	38.013	-19,2%
Tributos a Recuperar	41.324	42.664	-3,1%
Despesas Antecipadas	6.072	9.947	-39,0%
Outros Ativos Circulantes	10.619	3.138	238,4%
Ativo Não Circulante	5.850.844	5.857.475	-0,1%
Ativo Realizável a Longo Prazo	310.939	302.094	2,9%
Aplicações Financeiras	11.676	11.355	2,8%
Contas a Receber	219.948	210.190	4,6%
Tributos Diferidos	7.518	10.106	-25,6%
Créditos com Partes Relacionadas	20.191	30.753	-34,3%
Outros Ativos Não Circulantes	51.606	39.690	30,0%
Investimentos	5.365.932	5.376.033	-0,2%
Participações Societárias	336.841	357.542	-5,8%
Propriedades para Investimento	5.029.091	5.018.491	0,2%
Imobilizado	51.490	57.399	-10,3%
Intangível	122.483	121.949	0,4%
Ativo Total	7.791.679	7.267.227	7,2%

Passivo (R\$ mil)	31/12/2023	30/09/2023	Var. %
Passivo Circulante	899.016	824.157	9,1%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	39.177	39.268	-0,2%
Fornecedores	23.905	15.682	52,4%
Obrigações Fiscais	26.937	21.925	22,9%
Empréstimos e Financiamentos	269.457	255.874	5,3%
Debêntures	425.571	414.213	2,7%
Outras Obrigações	113.969	77.195	47,6%
Passivo Não Circulante	2.715.145	2.273.127	19,4%
Empréstimos e Financiamentos	1.674.769	1.231.928	35,9%
Debêntures	997.211	996.892	0,0%
Passivos com Partes Relacionadas	8.555	9.336	-
Outros	5.216	5.221	-0,1%
Tributos Diferidos	12.804	12.854	-0,4%
Provisões	16.590	16.896	-1,8%
Lucros e Receitas a Apropriar	-	-	-
Patrimônio Líquido	4.177.518	4.169.943	0,2%
Capital Social Realizado	1.759.393	1.759.393	0,0%
Reservas de Capital	1.396.133	1.419.600	-1,7%
Reservas de Lucros	1.021.797	789.453	29,4%
Lucros / Prejuízos Acumulados	0	184.900	-
Participação dos Acionistas Não Controladores	195	16.597	-98,8%
Passivo Total	7.791.679	7.267.227	7,2%

ANEXO

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Consolidado (R\$ Mil)	31/12/2023	30/09/2023
Caixa Líquido Atividades Operacionais	161.938	94.130
Caixa Gerado nas Operações	260.266	224.017
Lucro Líquido do Exercício	120.213	61.213
Depreciação e Amortização	43.307	43.290
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	10.510	-1.458
Resultado de Equivalência Patrimonial	21.486	570
Variações Monetárias, Líquidas	30.424	80.132
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	-306	-1.025
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.592	-8.461
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	3.755	3.552
Provisão para Programa de Bonificação	4.325	5.423
Provisão para créditos de liq. duvidosa	5.985	815
Perda (Ganho) de Participação	0	0
Receitas Diferidas	0	0
Amortização dos Custos de Captação	1.776	1.313
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	297	1.091
Linearização líquida de amortização	15.902	37.562
Ajuste a Valor Presente	0	0
Variações nos Ativos e Passivos	8.017	4.921
Outros	-106.345	-134.808
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-533.309	110.222
Aplicações Financeiras	-473.146	165.814
Outros	-60.163	-55.592
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	394.163	-212.990
Amortização de Financiamentos	-51.677	-172.184
Dividendos Pagos	-27.465	-27.464
Captação de Empréstimos	500.000	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	-26.695	-13.342
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	22.792	-8.638
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	36.681	45.319
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	59.473	36.681

ANEXO

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA AJUSTADO

Consolidado (R\$ Mil)	30/12/2023	30/09/2023
Caixa Líquido Atividades Operacionais	279.819	246.432
Caixa Gerado nas Operações	302.854	257.447
Lucro Líquido do Exercício	120.213	61.213
Depreciação e Amortização	43.307	43.290
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	10.510	-1.458
Resultado de Equivalência Patrimonial	21.486	570
Variações Monetárias, Líquidas	73.012	113.562
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	-306	-1.025
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.592	-8.461
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	3.755	3.552
Provisão para Programa de Bonificação	4.325	5.423
Provisão para créditos de liq. duvidosa	5.985	815
Perda (Ganho) de Participação	0	0
Ajuste valor justo	0	0
Amortização dos Custos de Captação	1.776	1.313
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	297	1.091
Linearização líquida de amortização	15.902	37.562
Ajuste a Valor Presente	0	0
Variações nos Ativos e Passivos	8.017	4.921
Outros	-31.052	-15.936
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-60.163	-55.592
Aplicações Financeiras	0	0
Aquisições de Ativo Não Circulante	-62.178	-54.706
Outros	2.015	-886
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	318.870	-331.862
Amortização de Financiamentos	-51.677	-172.184
Dividendos Pagos	-27.465	-27.464
Captação de Empréstimos	500.000	0
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	-26.695	-13.342
Pagamento de Juros	-75.293	-118.872
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	538.526	-141.022
Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.071.337	1.212.359
Saldo Final de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.609.863	1.071.337

(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 117,8 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 473,1 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".

(3) Caixa de financiamento ajustado em R\$ 75,3 milhões referentes ao pagamento de juros.

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.

Aluguel por m²: Aluguel mínimo, *overage* e locação temporária dividido pela ABL total.

Capex: Valores destinados a melhorias dos empreendimentos ao desenvolvimento imobiliário e de novos shopping centers, expansões, projetos e equipamentos de informática e outros investimentos.

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.

FFO: Lucro Líquido + Depreciação e Amortização.

Margem NOI: NOI dos empreendimentos sobre a Receita Líquida de descontos do empreendimento

NAV (Net Asset Value): Valor justo do portfólio de investimentos da Companhia.

NOI: Resultado operacional líquido dos empreendimentos consolidado na participação Iguatemi.

Taxa de Ocupação: ABL total locada e ocupada dividida pela ABL total.

Total Shoppings: Número de shopping centers que a Iguatemi detém participação.

Vendas Totais: Vendas totais declaradas pelas lojas em cada um dos shoppings que a Iguatemi tem participação.

Vendas Totais por m²: Venda totais dividido pela ABL total shoppings.

Visão Shoppings: Números gerenciais incluem apenas shoppings, excluindo, portanto, torres, Outlets e Power Center Iguatemi Campinas.

Visão Varejo: Números gerenciais incluem as operações do Iguatemi 365 e i-Retail.

