



IGUATEMI
S.A.

Teleconferência de Resultados

3T23

Agenda

1. Destaques dos Resultados do 3T23
2. Desenvolvimento Imobiliário – Casa Figueira
3. Desempenho Operacional e Financeiro
4. Guidance 2023

DESTAQUES DOS RESULTADOS DO 3T23

- Vendas totais atingiram R\$ 4,5 bilhões no 3T23, crescendo 9,3% versus 3T22. As vendas estimadas de outubro/23 devem fechar em 9,4% versus outubro/22;
- As vendas mesmas lojas (SSS) cresceram 6,3% e as vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 9,3% no trimestre versus o 3T22;
- Os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 8,3% e os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 6,5% no trimestre versus o 3T22;
- A receita bruta atingiu R\$ 341,5 milhões no 3T23, crescendo 10,2% versus 3T22;
- A receita líquida atingiu R\$ 282,7 milhões no 3T23, crescendo 11,2% versus 3T22. Excluindo o efeito de linearização, a Receita Líquida atingiu R\$ 301,8 milhões no 3T23, 12,4% acima do 3T22;
- O EBITDA ajustado⁽¹⁾ consolidado atingiu R\$ 247,8 milhões no 3T23, um aumento de 35,9% versus 3T22, com margem EBITDA ajustado de 82,1%;
- Lucro líquido ajustado⁽¹⁾ atingiu R\$ 101,9 milhões no 3T23, 80,1% acima do 3T22, com margem líquida ajustada de 33,8%;
- O FFO ajustado⁽¹⁾ foi de R\$ 145,2 milhões no 3T23, 48,6% acima do 3T22, com margem FFO ajustado de 48,1%;
- A alavancagem da Iguatemi S.A. encerrou o trimestre em 2,13x Dívida Líquida/EBITDA ajustado, 0,24x abaixo do 2T23;

<i>VENDAS TOTAIS</i>	<i>RECEITA LÍQUIDA</i>	<i>EBITDA AJUSTADO</i> <i>(1)</i>
R\$ 4,5 bi + 9,3% vs. 3T22	R\$ 282,7 mi + 11,2% vs. 3T22	R\$ 247,8 mi +35,9% vs. 3T22
SSS	SSR	<i>MARGEM EBITDA</i> <i>AJUSTADA (1)</i>
6,3% vs 3T22	8,3% + 6,3 p.p. vs reajuste do IGPM	82,1% +14,2 p.p. vs. 3T22
SAS	SAR	<i>FFO AJUSTADO (1)</i>
9,3% vs 3T22	6,5% + 4,5 p.p. vs reajuste do IGPM	R\$ 145,2 mi + 48,6% vs. 3T22

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

DESTAQUES DOS RESULTADOS DO 3T23

- Assinada mais uma **venda de fração do terreno do shopping Iguatemi Rio Preto**, contribuindo em **R\$ 3,3 milhões** para o resultado líquido do trimestre;
- Pagamento da **terceira parcela de dividendos** no valor de **R\$ 27,5 milhões** em 15 de setembro;
- **Aprovado plano de recompra de ações** da Companhia no montante de até **R\$ 136,7 milhões**, **aproximadamente 2,9% das units em circulação**. No trimestre **foi executado 12,0% do plano**;
- **Lançamento da terceira campanha** de itens colecionáveis **do Iguatemi Collections**, que vai até o dia 19 de novembro;
- Encerrado o **evento *Barbie Dreamhouse Experience*** no JK Iguatemi que **resultou em mais de 71 mil ingressos vendidos e R\$ 3,0 milhões de receita**. O evento agora acontece no Iguatemi Campinas, de 30 de setembro até 29 de novembro;
- O **shopping Iguatemi São Paulo** foi eleito o **shopping mais amado de São Paulo** pela **Veja São Paulo** em agosto/2023;
- **Inaugurado, em julho, o quiosque da Etiqueta Única no Iguatemi São Paulo**, que servirá como ponto de compra e de *guide point* para coleta e aquisição dos produtos expostos;
- **Movimentação de 9 lojas no Iguatemi São Paulo renderam R\$ 22,4 milhões em revenda de ponto**. Destaque para a única *flagship* da Tiffany na América Latina que será inaugurada em 2024.

Eventos subsequentes:

- 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.



Agenda

1. Destaques dos Resultados do 3T23
2. Desenvolvimento Imobiliário – Casa Figueira
3. Desempenho Operacional e Financeiro
4. Guidance 2023

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO - CASA FIGUEIRA



- Prototipagem da via principal foi encerrada em setembro/23;
- O objetivo da obra da via protótipo é de proporcionar a oportunidade de: i) visualizar exemplos práticos do projeto; ii) servir como teste; e iii) contribuir para que o poder público compreenda as inovações que o bairro irá trazer.
- Os próximos passos envolvem a construção do stand Casa Figueira.



Agenda

1. Destaques dos Resultados do 3T23
2. Desenvolvimento Imobiliário – Casa Figueira
3. Desempenho Operacional e Financeiro
4. Guidance 2023

DESEMPENHO OPERACIONAL

Indicadores Operacionais	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
ABL Total (m²)	727.121	708.945	2,6%	727.121	708.945	2,6%
ABL Própria (m²)	490.215	469.183	4,5%	490.215	469.183	4,5%
ABL Própria Média (m²)	490.215	469.183	4,5%	490.215	469.183	4,5%
ABL Total Shopping (m²)	673.611	669.935	0,5%	673.611	669.935	0,5%
ABL Própria Shopping (m²)	449.565	436.074	3,1%	449.565	436.074	3,1%
Total Shoppings ⁽¹⁾	16	16	0,0%	16	16	0,0%
Vendas Totais (R\$ mil)	4.462.535	4.084.237	9,3%	12.990.608	11.705.670	11,0%
Vendas mesmas lojas (SSS)	6,3%	19,6%	-13,2 p.p.	8,9%	42,5%	-33,6 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	9,3%	22,5%	-13,2 p.p.	11,0%	47,1%	-36,1 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	8,3%	35,7%	-27,4 p.p.	12,0%	52,0%	-40,0 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	6,5%	32,4%	-25,9 p.p.	10,1%	49,6%	-39,5 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,9%	12,2%	-0,3 p.p.	12,0%	12,3%	-0,3 p.p.
Taxa de Ocupação	93,4%	93,2%	0,2 p.p.	92,9%	92,8%	0,1 p.p.
Inadimplência líquida	-0,3%	-0,7%	0,5 p.p.	1,9%	1,2%	0,7 p.p.
Venda/m² - Shoppings⁽²⁾	7.079	6.512	8,7%	20.611	18.670	10,4%
Aluguel/m² - Shoppings ⁽²⁾	568	545	4,3%	1.689	1.583	6,7%
Aluguel/m² ⁽³⁾	500	485	3,1%	1.487	1.411	5,4%

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

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

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

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada – Gerencial (R\$ mil)	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Aluguel mínimo mensal	202.852	182.763	11,0%	607.147	534.608	13,6%
Aluguel percentual	15.986	11.692	36,7%	47.887	37.533	27,6%
Locação temporária	22.146	18.595	19,1%	62.568	50.115	24,8%
Taxa de administração	15.545	14.989	3,7%	45.925	43.349	5,9%
Estacionamento	51.205	42.987	19,1%	144.973	121.974	18,9%
Outros (Shopping)	4.455	3.361	32,5%	13.304	9.777	36,1%
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	29.337	35.585	-17,6%	99.002	93.917	5,4%
Receita Bruta	341.526	309.972	10,2%	1.020.806	891.273	14,5%
Impostos e descontos	-38.264	-40.450	-5,4%	-121.409	-123.062	-1,3%
Linearização dos descontos	-20.556	-15.261	34,7%	-43.801	-31.936	37,2%
Receita Líquida	282.706	254.261	11,2%	855.597	736.274	16,2%
Custos	-58.646	-68.699	-14,6%	-203.790	-203.583	0,1%
Despesas	-26.312	-28.271	-6,9%	-81.036	-77.853	4,1%
Outras receitas (desp.) operacionais	30.523	10.469	191,6%	43.131	31.657	36,2%
Revenda de pontos	-17.441	-2.211	688,8%	-19.127	-7.030	172,1%
Resultado de equivalência patrimonial	387	309	25,0%	-9.541	871	-
EBITDA	211.216	165.858	27,3%	585.233	480.336	21,8%
Depreciação e amortização	-43.290	-41.156	5,2%	-131.069	-118.651	10,5%
EBIT	167.926	124.702	34,7%	454.165	361.685	25,6%
Receitas financeiras	31.527	36.448	-13,5%	129.283	103.675	24,7%
Resultado operação SWAP	-22.332	9.670	-	-9.839	6.285	-
Despesas financeiras	-109.334	-138.074	-20,8%	-342.499	-347.665	-1,5%
Valor justo de instrumento de capital	-	32.763	-	-10.401	-306.211	-96,6%
IR e CSLL	-6.570	641	-	-31.984	100.238	-
Participação dos minoritários	-1.507	-1.337	12,7%	-3.821	-3.827	-0,2%
Lucro Líquido	59.710	64.813	-7,9%	184.903	-85.821	-

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

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

DRE - Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização e Infracommerce	3T23 com linearização, Infracommerce e SWAP	3T23 sem linearização, Infracommerce e SWAP	3T22 com linearização, Infracommerce e SWAP	3T22 sem linearização, Infracommerce e SWAP	Var. 2023 vs 2022 com linearização, Infracommerce e SWAP	Var. 2023 vs 2022 sem linearização, Infracommerce e SWAP
Receita Bruta	341.526	341.526	309.972	309.972	10,2%	10,2%
Impostos e descontos	-38.264	-39.702	-40.450	-41.519	-5,4%	-4,4%
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-20.556	-	-15.261	-	34,7%	-
Receita Líquida	282.706	301.823	254.261	268.454	11,2%	12,4%
Custos e Despesas	-84.959	-84.959	-96.970	-96.970	-12,4%	-12,4%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais ⁽¹⁾	13.082	30.523	8.258	10.469	58,4%	191,5%
Resultado de Equivalência Patrimonial	387	387	309	309	25,0%	25,0%
EBITDA ⁽²⁾	211.216	247.774	165.858	182.262	27,3%	35,9%
Margem EBITDA	74,7%	82,1%	65,2%	67,9%	9,5 p.p.	14,2 p.p.
Depreciação e Amortização	-43.290	-43.290	-41.156	-41.156	5,2%	5,2%
EBIT	167.925	204.484	124.703	141.106	34,7%	44,9%
Margem EBIT	59,4%	67,7%	49,0%	52,6%	10,4 p.p.	15,2 p.p.
Receitas Financeiras	9.195	31.527	46.117	36.448	-80,1%	-13,5%
Despesas Financeiras	-109.334	-109.334	-138.074	-117.875	-20,8%	-7,2%
Valor justo de instrumento de capital	-	-	32.763	-	-	-
IR e CSLL	-6.570	-23.303	641	-1.793	-	1199,9%
Participação dos minoritários	-1.507	-1.507	-1.337	-1.337	12,7%	12,7%
Lucro Líquido ⁽²⁾	59.709	101.867	64.814	56.550	-7,9%	80,1%
Margem Líquida	21,1%	33,8%	25,5%	21,1%	-4,4 p.p.	12,7 p.p.
FFO ⁽²⁾	102.999	145.157	105.969	97.706	-2,8%	48,6%
Margem FFO	36,4%	48,1%	41,7%	36,4%	-5,2 p.p.	11,7 p.p.

(1) Linearização dos descontos líquida da amortização.

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

RESULTADO VAREJO (I-RETAIL E IGUATEMI 365)

DRE Varejo - i-Retail e Iguatemi 365 (R\$ mil) ¹	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Receita bruta	29.337	35.585	-17,6%	99.002	93.917	5,4%
Impostos e descontos	-7.160	-8.233	-13,0%	-23.620	-22.102	6,9%
Receita líquida	22.177	27.352	-18,9%	75.382	71.815	5,0%
Custos e despesas	-24.329	-33.162	-26,6%	-95.525	-102.053	-6,4%
Outras receitas (desp.) operacionais	-1.024	297	-444,7%	1.899	404	370,2%
EBITDA	-3.176	-5.512	-42,4%	-18.244	-29.834	-38,8%
Margem EBITDA	-14,3%	-20,2%	5,8 p.p.	-24,2%	-41,5%	17,3 p.p.

(1) Sem linearização.

RESULTADO SHOPPINGS

DRE Shoppings - Gerencial (R\$ mil) ¹	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Aluguel mínimo mensal	202.852	182.763	11,0%	607.147	534.608	13,6%
Aluguel percentual	15.986	11.692	36,7%	47.887	37.533	27,6%
Locação temporária	22.146	18.595	19,1%	62.568	50.115	24,8%
Taxa de administração	15.545	14.989	3,7%	45.925	43.349	5,9%
Estacionamento	51.205	42.987	19,1%	144.973	121.974	18,9%
Outros (Shopping)	4.455	3.361	32,5%	13.305	9.777	36,1%
Receita Bruta	312.189	274.387	13,8%	921.804	797.356	15,6%
Impostos e descontos	-32.543	-33.286	-2,2%	-100.854	-103.195	-2,3%
Receita Líquida	279.646	241.101	16,0%	820.950	694.161	18,3%
Custos	-34.317	-35.538	-3,4%	-108.265	-101.530	6,6%
Despesas	-26.312	-28.271	-6,9%	-81.036	-77.853	4,1%
Outras receitas (desp.) operacionais	31.547	10.172	210,1%	41.232	24.388	69,1%
Resultado de equivalência patrimonial	387	309	25,2%	1.142	871	31,1%
EBITDA	250.951	187.773	33,6%	674.023	540.037	24,8%
Margem EBITDA	89,7%	77,9%	11,9 p.p.	82,1%	77,8%	4,3 p.p.

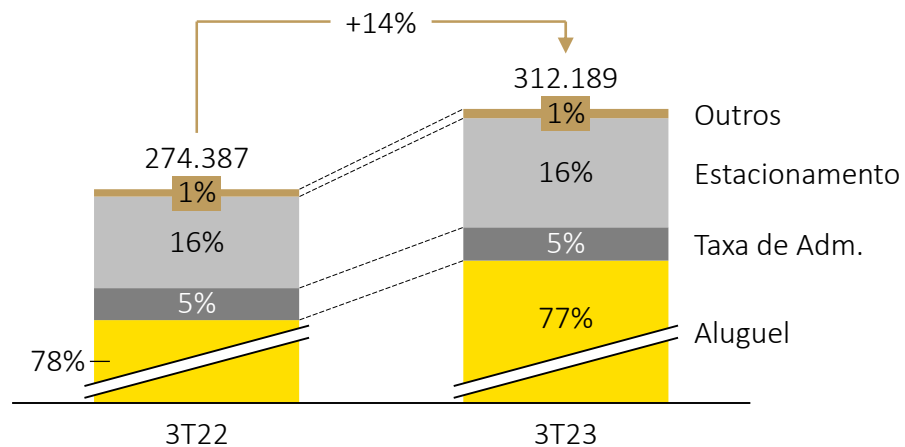
(1) Sem linearização.

RESULTADO SHOPPINGS

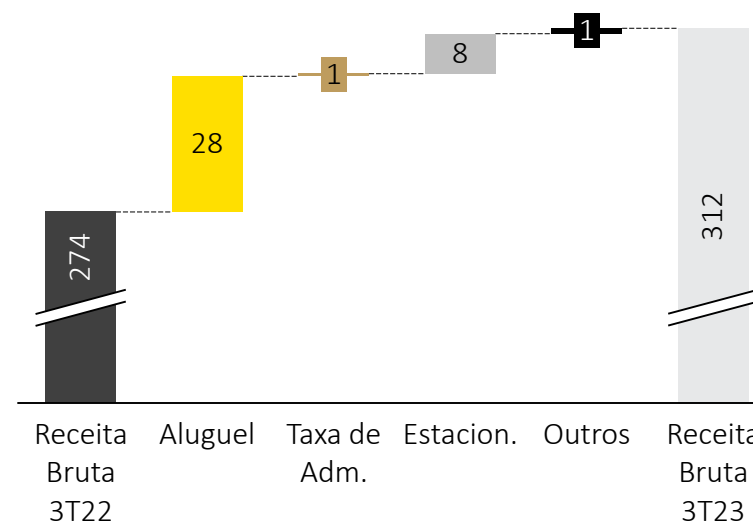
RECEITA BRUTA – R\$ MIL

Receita Bruta – Shoppings (R\$ mil)	3T23	3T22	Var. %	09M23	09M22	Var. %
Aluguel	240.984	213.050	13,1%	717.601	622.255	15,3%
Taxa de Administração	15.545	14.989	3,7%	45.925	43.349	5,9%
Estacionamento	51.205	42.987	19,1%	144.973	121.974	18,9%
Outros - Shopping	4.455	3.361	32,5%	13.305	9.777	36,1%
Total	312.189	274.387	13,8%	921.804	797.356	15,6%

Composição receita bruta (%)



Crescimento receita bruta 3T23 (R\$ milhões)

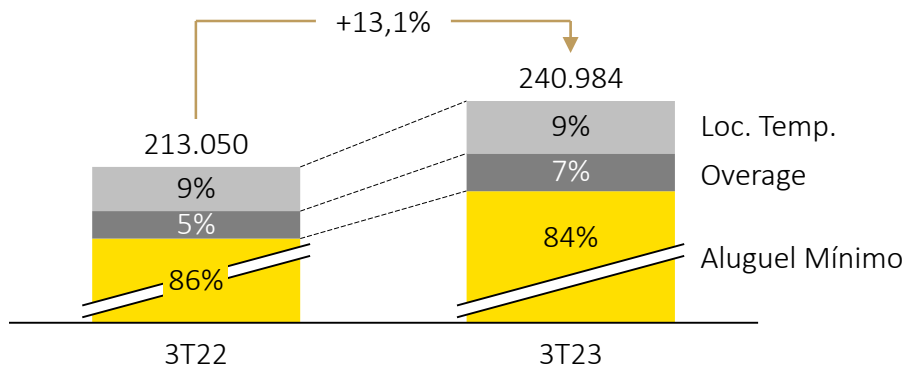


DETALHAMENTO SHOPPINGS

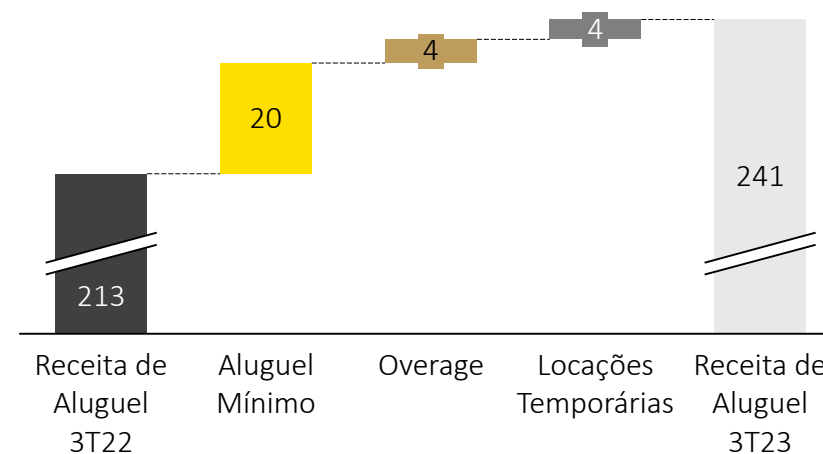
RECEITA DE ALUGUEL – R\$ MIL

Receita de Aluguel (R\$ mil)	3T23	3T22	Var. %	09M23	09M22	Var. %
Aluguel mínimo mensal	202.852	182.763	11,0%	607.147	534.608	13,6%
Aluguel percentual	15.986	11.692	36,7%	47.887	37.533	27,6%
Locação temporária	22.146	18.595	19,1%	62.568	50.115	24,8%
Total	240.984	213.050	13,1%	717.601	622.255	15,3%

Composição receita de aluguel (%)



Crescimento receita de aluguel 3T23 (R\$ Milhões)

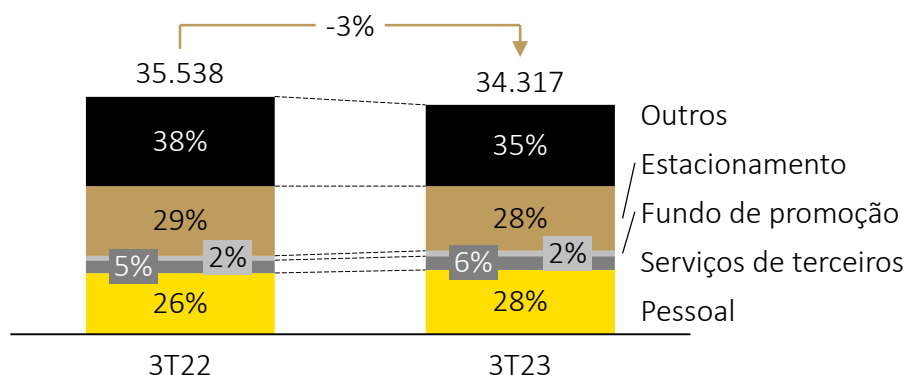


DETALHAMENTO SHOPPINGS

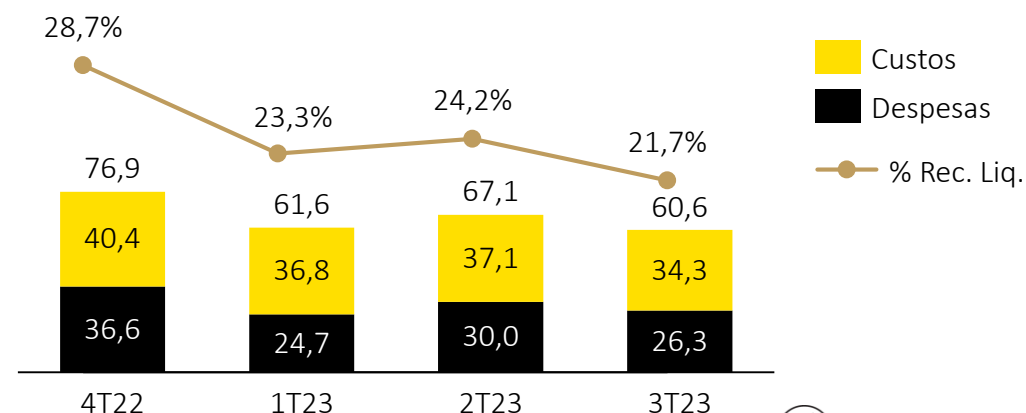
CUSTOS E DESPESAS ADMINISTRATIVAS (EXCLUINDO DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO) – R\$ MIL

Custos e despesas – Shoppings (R\$ mil)	3T23	3T22	Var. %	09M23	09M22	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-34.317	-35.538	-3,4%	-108.265	-101.530	6,6%
Pessoal	-9.616	-9.150	5,1%	-30.791	-22.507	36,8%
Serviços de terceiros	-2.049	-1.893	8,2%	-5.281	-6.727	-21,5%
Fundo de promoção	-833	-710	17,3%	-2.463	-2.009	22,6%
Estacionamento	-9.662	-10.422	-7,3%	-29.035	-32.648	-11,1%
Outros	-12.157	-13.362	-9,0%	-40.696	-37.639	8,1%
Despesas	-26.312	-28.271	-6,9%	-81.036	-77.853	4,1%
Pessoal	-14.052	-15.453	-9,1%	-44.698	-42.578	5,0%
Remuner. baseado em ações	-3.552	-3.068	15,8%	-10.656	-10.172	4,8%
Serviços de terceiros	-3.373	-5.697	-40,8%	-14.197	-14.762	-3,8%
Outros	-5.335	-4.053	31,6%	-11.485	-10.341	11,1%
Total	-60.630	-63.808	-5,0%	-189.302	-179.383	5,5%

Composição custos (%)



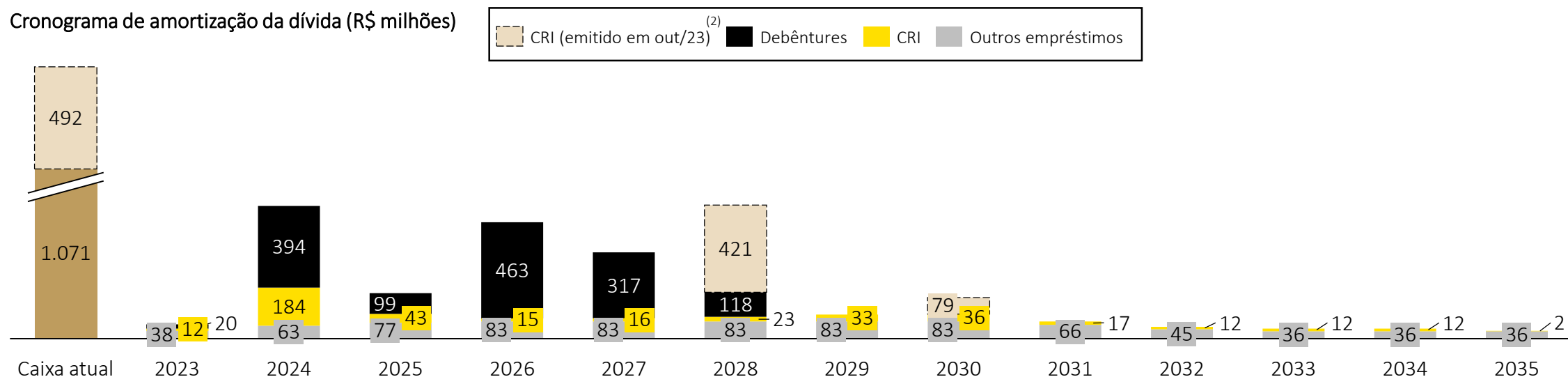
Evolução dos Custos e Despesas (R\$ milhões) e % da Receita Líquida



ENDIVIDAMENTO

Dados consolidados (R\$ mil)	30/09/23	30/06/23	Var. %
Dívida total	2.898.907	3.087.858	-6,1%
Disponibilidades	1.071.337	1.212.358	-11,6%
Dívida líquida	1.827.570	1.875.499	-2,6%
EBITDA (LTM)	772.877	727.430	6,2%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾ (LTM)	859.685	794.173	8,2%
Dívida líquida/EBITDA	2,36x	2,58x	-0,21
Dívida líquida/EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	2,13x	2,36x	-0,24
Custo da dívida (% CDI)	102,0%	101,0%	1,1 p.p.
Prazo da dívida (anos)	4,7	4,7	0,0

Cronograma de amortização da dívida (R\$ milhões)

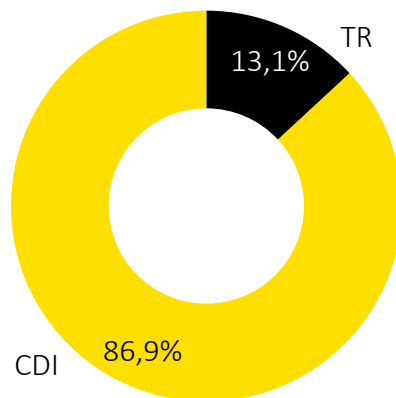


(1) Excluindo o efeito da linearização, Infracommerce e o resultado do SWAP das ações.

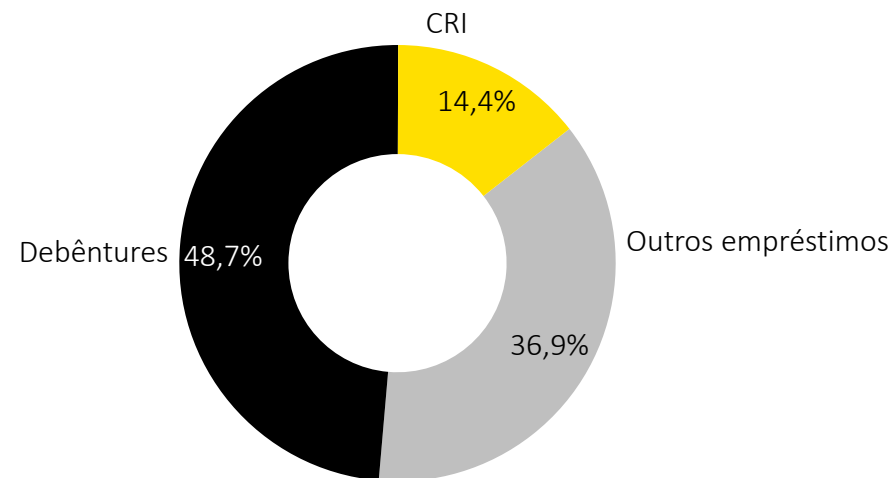
(2) Caixa líquido dos custos pagos.

ENDIVIDAMENTO

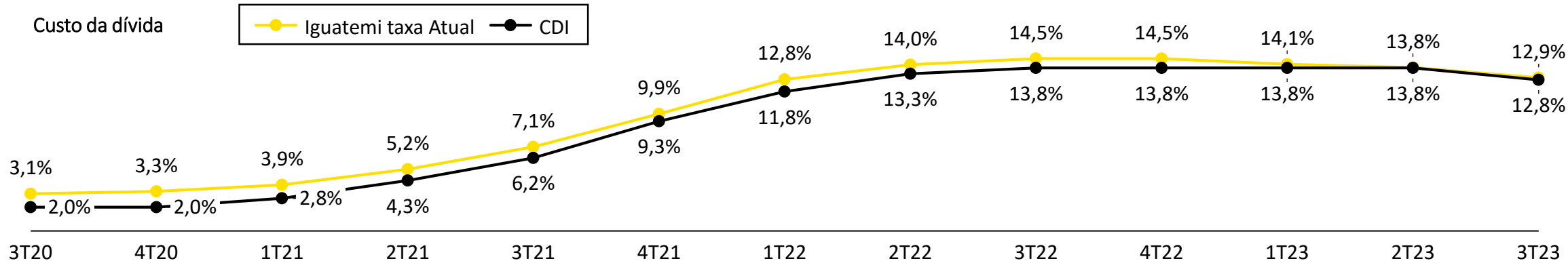
Perfil da Dívida por Indexador



Perfil da Dívida por Modalidade



Custo da dívida



Agenda

1. Destaques dos Resultados do 3T23
2. Desenvolvimento Imobiliário – Casa Figueira
3. Desempenho Operacional e Financeiro
4. Guidance 2023

GUIDANCE

ANUAL X REALIZADO

GUIDANCE ⁽¹⁾	Guidance anual	Realizado 9M23
Crescimento da receita líquida – Shoppings ⁽²⁾	13 – 18%	18,3%
Crescimento da receita líquida – Varejo	3 – 6%	5,0%
Margem EBITDA – Shoppings ⁽²⁾	78 – 81%	82,1%
Margem EBITDA – Total ⁽³⁾	69 – 72%	73,2%
Investimento (R\$ milhões) ⁽⁴⁾	140 - 180	139,5

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



Contato

Cristina Betts
CEO

Guido Oliveira
CFO e Diretor de Relações com Investidores

Marcos Souza
Diretor de Relações com Investidores e Planej. Integrado

Victor Barbosa
Coordenador de Relações com Investidores

Leticia Figueiredo
Analista de Relações com Investidores

+55 11 3137-7037 / 7134

ri@lguatemi.com.br

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

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