



TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS – RESULTADOS 4T22



A G E N D A



1. Status da Operação

2. Destaques dos Resultados do 4T22

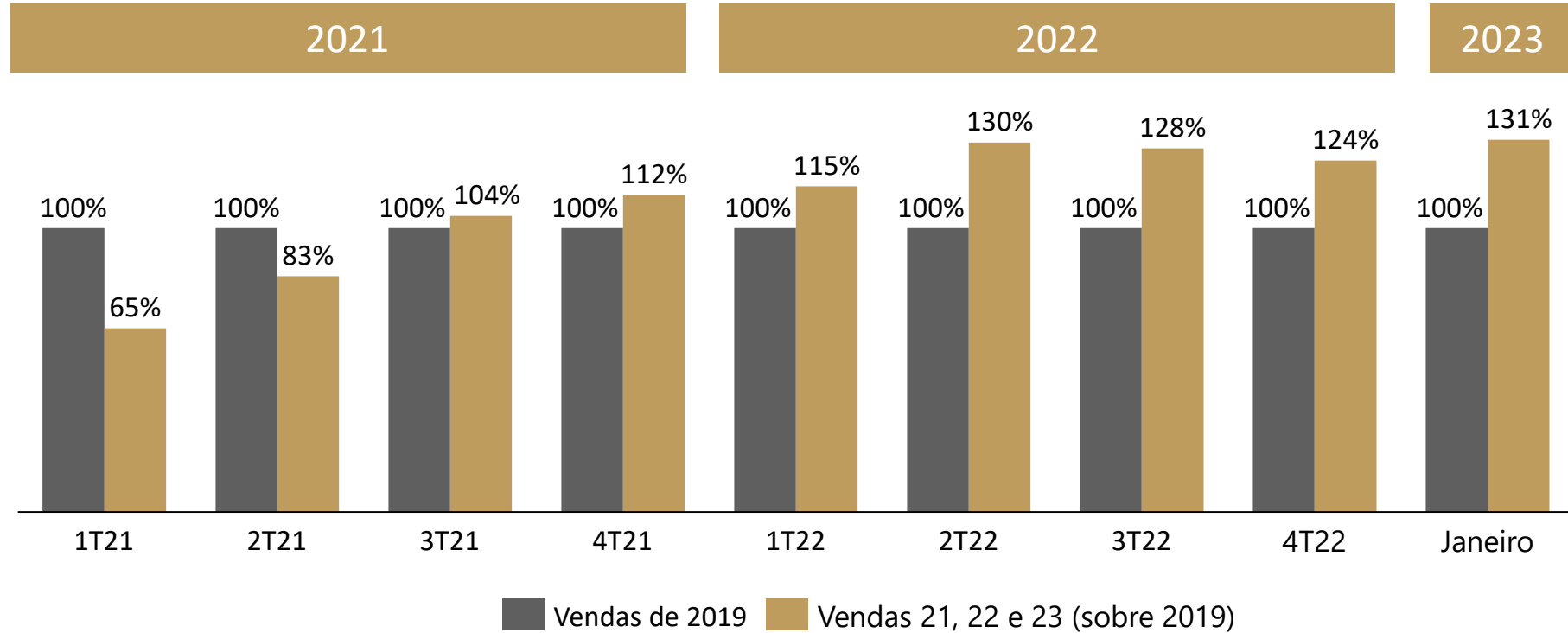
3. Projetos em andamento

4. Resultados Operacionais e Financeiros

5. Guidance 2023

Status das operações

Capacidade de utilização



A G E N D A



1. Status da Operação

2. Destaques dos Resultados do 4T22

3. Projetos em andamento

4. Resultados Operacionais e Financeiros

5. Guidance 2023

Destaques dos Resultados do 4T22

- **Vendas Totais** atingiram R\$ 17 bilhões em 2022, crescendo 33,5% *versus* 2021 e 24,4% *versus* 2019, e R\$ 5,3 bilhões no 4T22, crescimento de 10,7% sobre o 4T21 (23,7% acima do 4T19, excluindo os shoppings vendidos em 2019);
- As **vendas mesmas lojas (SSS)** cresceram 25,5% e as **vendas mesmas áreas (SAS)** cresceram 23,8% no trimestre *versus* o 4T19;
- Os **aluguéis mesmas lojas (SSR)** cresceram 60,6% e os **aluguéis mesmas áreas (SAR)** cresceram 45,2% no trimestre *versus* o 4T19;
- A **Receita Bruta** atingiu R\$ 1,2 bilhão em 2022, 24,8% acima de 2021 (+ 44,2% sobre 2019) e R\$ 351,1 milhões no 4T22, crescendo 9,8% *versus* 2021 e 45,9% *versus* 2019;
- A **Receita Líquida** atingiu R\$ 1,0 bilhão em 2022, 18,4% acima de 2021 (+ 35,7% *versus* 2019) e R\$ 292,3 milhões no 4T22, -7,5% *versus* 2021 e +38,0% *versus* 2019. Excluindo o efeito de linearização, a **Receita Líquida** atingiu R\$ 1,1 bilhão em 2022, 38,9% acima de 2021 (+ 40,7% *versus* 2019) e R\$ 304,1 milhões no 4T22, +16,7% *versus* 2021 e +43,5% *versus* 2019;
- O **EBITDA Ajustado consolidado** atingiu R\$ 714,1 milhões em 2022, um aumento de 59,0% sobre 2021 e 29,5% sobre 2019 e R\$ 203,9 milhões no 4T22, um aumento de 35,4% *versus* 4T21 (+ 40,4% *versus* 4T19), excluindo o efeito da linearização e ganho de capital com venda de ativos;
- **Lucro Líquido Ajustado** atingiu R\$ 263,7 milhões em 2022, 229,7% acima de 2021 (+8,7% sobre 2019) e de R\$ 122,8 milhões no 4T22, 936,7% acima do 4T21 (75,3% acima de 2019), excluindo o efeito da linearização, Infracommerce e o resultado do SWAP de ações;

Destaques dos Resultados do 4T22

- O FFO ajustado foi de R\$ 422,3 milhões em 2022, 79,4% acima de 2021 e 13,9% acima de 2019 e de R\$ 162,8 milhões no 4T22, 215,0% acima do 4T21 (57,2% acima do 4T19), excluindo o efeito da linearização, Infracommerce e o resultado do SWAP das ações;
- A alavancagem da Iguatemi S.A. encerrou o trimestre em 1,79x Dívida Líquida/EBITDA, 0,05 p.p abaixo do 3T22;
- Conclusão da compra de 36% do shopping JK Iguatemi em 30 de novembro de 2022;
- Inauguração do Sky Galleria, o novo ícone corporativo de Campinas. A torre comercial já se encontra com 87% de área privativa assinada ou em processo de assinatura;
- Resultado de R\$ 23,4 milhões com a venda de fração de terrenos dos shoppings Iguatemi Ribeirão Preto e Iguatemi Esplanada no 4T22.

Eventos subsequentes:

- Iguatemi passa a compor Índice Carbono Eficiente (ICO2 B3) em 2023.
- Dividendos de R\$ 110 milhões a serem aprovados em AGO.
- Iguatemi eleita a 7ª melhor empresa para trabalhar pelo (GPTW) na categoria varejo.
- Pagamento da aquisição do JK Iguatemi no dia 28/02/2023.

A G E N D A



1. Status da Operação

2. Destaques dos Resultados do 4T22

3. Projetos em andamento

4. Resultados Operacionais e Financeiros

5. Guidance 2023

Projetos em andamento

Venda de fração de terrenos

No 4T22 realizamos a venda de uma fração de terreno do Iguatemi Ribeirão Preto e outra do Iguatemi Esplanada, que trouxeram à Companhia R\$ 23,4 milhões de receita.

Ribeirão Preto



Destaques do empreendimento:

- Empreendimento corporativo
- 16,3 mil m² (área privativa)
- Conjuntos entre 160 m² e 640 m²

Sorocaba



Destaques do empreendimento:

- Empreendimento residencial
- 12,3 mil m² (área privativa)
- Apartamentos de 123,76 m²

A G E N D A



1. Status da Operação

2. Destaques dos Resultados do 4T22

3. Projetos em andamento

4. Resultados Operacionais e Financeiros

5. Guidance 2023

Principais Indicadores Operacionais

Highlights

Indicadores Operacionais	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T19	Var. %
ABL Total (m ²)	723.480	709.304	2,0%	723.480	709.989	1,9%
ABL Própria (m ²)	488.849	469.358	4,2%	488.849	452.934	7,9%
Vendas Totais (R\$ mil)	5.259.167	4.751.747	10,7%	5.259.167	4.250.373	23,7%
Vendas mesmas lojas (SSS)	8,9%	27,5%	-18,6 p.p.	25,5%	5,7%	19,8 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	10,7%	30,6%	-19,9 p.p.	23,8%	7,4%	16,4 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR) ⁽¹⁾	22,0%	29,0%	-7,0 p.p.	60,6%	5,2%	55,4 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR) ⁽²⁾	25,7%	24,3%	1,4 p.p.	45,2%	4,6%	40,6 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,8%	11,3%	0,5 p.p.	11,8%	11,0%	0,9 p.p.
Taxa de Ocupação	92,9%	92,0%	0,9 p.p.	92,9%	94,0%	-1,1 p.p.
Inadimplência líquida	-3,8%	1,4%	-5,2 p.p.	-3,8%	-0,8%	-3,0 p.p.
Venda/m ² ⁽³⁾	7.887	7.089	11,3%	7.887	6.333	24,5%
Aluguel/m ² ⁽⁴⁾	581	466	24,7%	581	437	32,8%

(1) Número da tabela na visão competência, em 4T22 versus 4T19 na visão caixa 60,6%.

(2) Número da tabela na visão competência, em 4T22 versus 4T19 na visão caixa 45,2%.

(3) Considera ABL total shoppings.

(4) Considera ABL total

Resultado Financeiro – Iguatemi S.A. Consolidado

DRE Consolidada - Gerencial (R\$ mil)	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T19	Var. %
Receita Bruta	351.152	319.752	9,8%	351.152	240.702	45,9%
Impostos e descontos	-46.183	-63.418	-27,2%	-46.183	-28.858	60,0%
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-12.655	59.608	-121,2%	-12.655	0	-
Receita Líquida	292.314	315.942	-7,5%	292.314	211.844	38,0%
Custos e Despesas	-121.879	-120.856	0,8%	-121.879	-70.880	72,0%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais ⁽¹⁾	19.226	-26.421	-172,8%	19.226	51.162	-62,4%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.094	250	-937,6%	-2.094	297	-805,1%
EBITDA	187.567	168.915	11,0%	187.567	192.423	-2,5%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>64,2%</i>	<i>53,5%</i>	<i>10,7 p.p.</i>	<i>64,2%</i>	<i>90,8%</i>	<i>-26,7 p.p.</i>
Depreciação e Amortização	-39.931	-39.835	0,2%	-39.931	-33.447	19,4%
EBIT	147.636	129.081	14,4%	147.636	158.975	-7,1%
<i>Margem EBIT</i>	<i>50,5%</i>	<i>40,9%</i>	<i>9,7 p.p.</i>	<i>50,5%</i>	<i>75,0%</i>	<i>-24,5 p.p.</i>
Receitas Financeiras	35.306	29.215	20,8%	35.306	7.860	349,2%
Despesas Financeiras	-119.011	-78.368	51,9%	-119.011	-31.420	278,8%
Valor justo de instrumento de capital	-11.154	32.803	-134,0%	-11.154	-	-
IR e CSLL	42.043	-66.474	-163,2%	42.043	-33.039	-227,3%
Participação dos minoritários	-1.425	-1.229	15,9%	-1.425	-1.161	22,7%
Lucro Líquido	93.395	45.027	107,4%	93.395	101.215	-7,7%
<i>Margem Líquida</i>	<i>32,0%</i>	<i>14,3%</i>	<i>17,7 p.p.</i>	<i>32,0%</i>	<i>47,8%</i>	<i>-15,8 p.p.</i>
FFO	133.326	84.862	57,1%	133.326	134.662	-1,0%
<i>Margem FFO</i>	<i>45,6%</i>	<i>26,9%</i>	<i>18,8 p.p.</i>	<i>45,6%</i>	<i>63,6%</i>	<i>-18,0 p.p.</i>
EBITDA ajustado⁽²⁾	203.912	150.603	35,4%	203.912	145.285	40,4%
<i>Margem EBITDA ajustada</i>	<i>69,8%</i>	<i>47,7%</i>	<i>22,1 p.p.</i>	<i>69,8%</i>	<i>68,6%</i>	<i>1,2 p.p.</i>
Lucro Líquido Ajustado(R\$ mil)⁽²⁾⁽³⁾	122.888	11.854	936,7%	122.888	70.104	75,3%
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	<i>42,0%</i>	<i>3,8%</i>	<i>38,3 p.p.</i>	<i>42,0%</i>	<i>33,1%</i>	<i>8,9 p.p.</i>
FFO Ajustado (R\$ mil)⁽²⁾⁽³⁾	162.819	51.689	215,0%	162.819	103.551	57,2%
<i>Margem FFO Ajustada</i>	<i>55,7%</i>	<i>16,4%</i>	<i>39,3 p.p.</i>	<i>55,7%</i>	<i>48,9%</i>	<i>6,8 p.p.</i>

(1) Linearização dos descontos líquida da amortização. / (2) Para 2019 EBITDA, Lucro líquido e FFO ajustados excluindo reconhecimento da venda do Iguatemi Florianópolis (4T19). / (3) Para 2022 e 2021, excluindo o efeito da linearização, efeitos não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce, SWAP de ações e despesa não recorrente referente à acordo judicial da principal contingência da Companhia

Resultado Financeiro – Iguatemi S.A. Consolidado

Conciliação DRE com e sem linearização, efeito da Infracommerce e resultado do SWAP de ações

DRE - Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização e Infracommerce	4T22 com linearização, Infracommerce e SWAP	4T22 sem linearização, Infracommerce e SWAP	4T21 com linearização, Infracommerce e SWAP	4T21 sem linearização, Infracommerce e SWAP	4T19 reconhecendo a venda do Iguatemi Florianópolis	4T19 excluindo a venda do Iguatemi Florianópolis
Receita Bruta	351.152	351.152	319.752	319.752	240.702	240.702
Impostos e descontos	-46.183	-47.069	-63.418	-59.245	-28.858	-28.858
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-12.655	0	59.608	0	0	0
Receita Líquida	292.314	304.083	315.942	260.507	211.844	211.844
Custos e Despesas	-121.879	-121.879	-120.856	-120.856	-70.880	-70.880
Outras Receitas (Desp.) Operacionais ⁽¹⁾	19.226	21.400	-26.421	10.702	51.162	4.024
Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.094	308	250	250	297	297
EBITDA ⁽²⁾⁽³⁾	187.567	203.912	168.915	150.603	192.423	145.285
<i>Margem EBITDA</i>	<i>64,2%</i>	<i>67,1%</i>	<i>53,5%</i>	<i>57,8%</i>	<i>90,8%</i>	<i>68,6%</i>
Depreciação e Amortização	-39.931	-39.931	-39.835	-39.835	-33.447	-33.447
EBIT	147.636	163.981	129.081	110.768	158.975	111.837
<i>Margem EBIT</i>	<i>50,5%</i>	<i>53,9%</i>	<i>40,9%</i>	<i>42,5%</i>	<i>75,0%</i>	<i>52,8%</i>
Receitas Financeiras	35.306	50.264	29.215	33.068	7.860	7.860
Despesas Financeiras	-119.011	-119.011	-78.368	-78.368	-31.420	-31.420
Valor justo de instrumento de capital	-11.154		32.803			
IR e CSLL	42.043	29.079	-66.474	-52.385	-33.039	-17.012
Participação dos minoritários	-1.425	-1.425	-1.229	-1.229	-1.161	-1.161
Lucro Líquido ⁽²⁾⁽³⁾	93.395	122.888	45.027	11.854	101.215	70.104
<i>Margem Líquida</i>	<i>32,0%</i>	<i>40,4%</i>	<i>14,3%</i>	<i>4,6%</i>	<i>47,8%</i>	<i>33,1%</i>
FFO ⁽²⁾⁽³⁾	133.326	162.819	84.862	51.689	134.662	103.551
<i>Margem FFO</i>	<i>45,6%</i>	<i>53,5%</i>	<i>26,9%</i>	<i>19,8%</i>	<i>63,6%</i>	<i>48,9%</i>

(1) Linearização dos descontos líquida da amortização. / (2) Para 2019 EBITDA, Lucro líquido e FFO ajustados excluindo reconhecimento da venda do Iguatemi Florianópolis (4T19). / (3) Para 2022 e 2021, excluindo o efeito da linearização, efeitos não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce, SWAP de ações e despesa não recorrente referente à acordo judicial da principal contingência da Companhia

Resultado Varejo (i-Retail e Iguatemi 365)

DRE Varejo (R\$ mil)	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T19	Var. %
Receita Bruta	46.092	44.849	2,8%	46.092	12.781	260,6%
Impostos e descontos	-10.205	-11.208	-8,9%	-10.205	-3.087	230,6%
Receita Líquida	35.887	33.641	6,7%	35.887	9.694	270,2%
Custos e Despesas	-44.949	-42.254	6,4%	-44.949	-13.425	234,8%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	-4.504	-107	4104,8%	-4.504	-894	403,6%
EBITDA	-13.566	-8.720	55,6%	-13.566	-4.626	193,3%
Margem EBITDA	-37,8%	-25,9%	-11,9 p.p.	-37,8%	-47,7%	9,9 p.p.

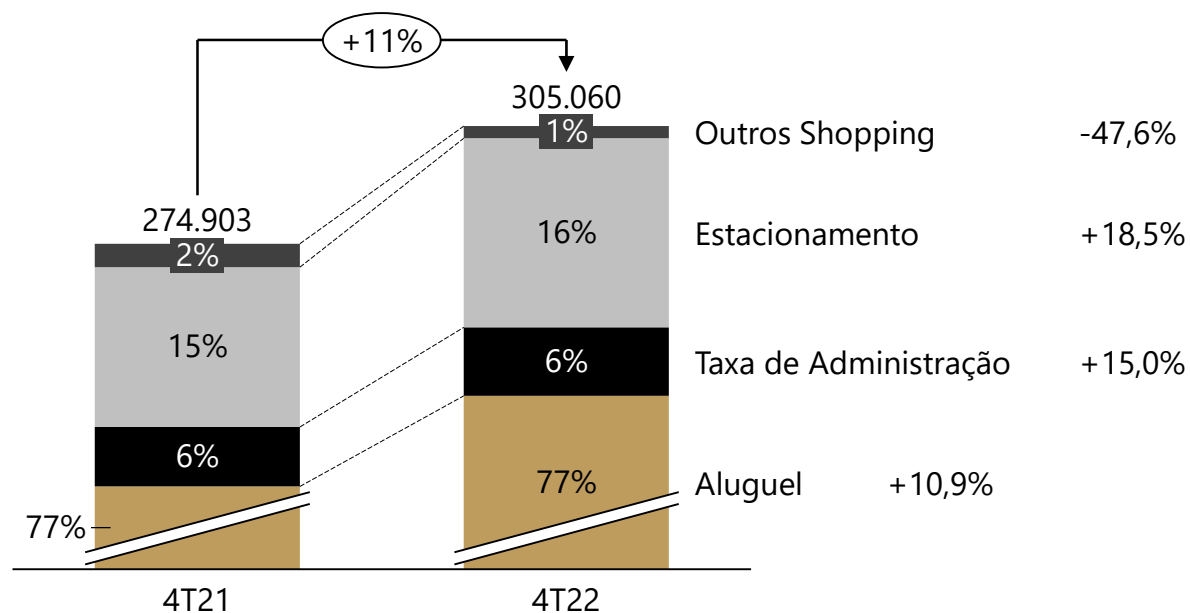
Resultado– Iguatemi S.A. Shoppings (Sem linearização)

DRE Shoppings (R\$ mil)	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T19	Var. %
Receita Bruta	305.060	274.903	11,0%	305.060	227.921	33,8%
Impostos e descontos	-36.864	-48.037	-23,3%	-36.864	-25.771	43,0%
Receita Líquida	268.196	226.866	18,2%	268.196	202.150	32,7%
Custos e Despesas	-76.930	-78.602	-2,1%	-76.930	-57.455	33,9%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	25.904	10.809	139,7%	25.904	4.918	426,7%
Resultado de Equivalência Patrimonial	308	250	23,2%	308	297	3,7%
EBITDA	217.478	159.323	36,5%	217.478	149.910	45,1%
Margem EBITDA	81,1%	70,2%	10,9 p.p.	81,1%	74,2%	6,9 p.p.

Detalhamento Iguatemi S.A. Shoppings

Receita Bruta – R\$ mil

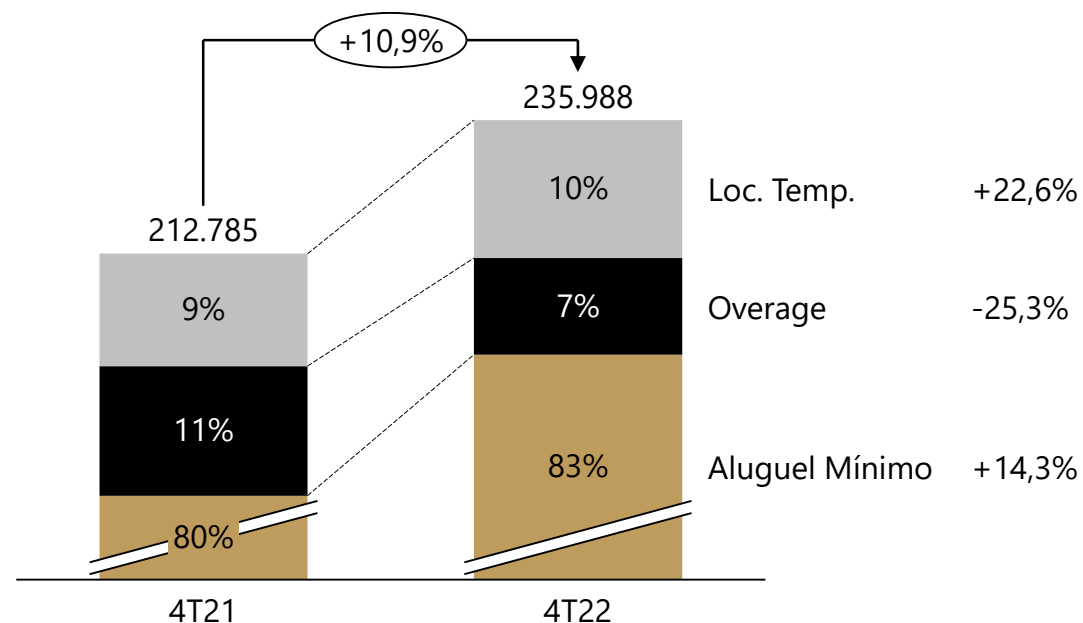
Receita Bruta – Shoppings (R\$ mil)	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T19	Var. %
Aluguel	235.988	212.785	10,9%	235.988	163.525	44,3%
Taxa de Administração	17.507	15.226	15,0%	17.507	14.550	20,3%
Estacionamento	48.398	40.852	18,5%	48.398	43.518	11,2%
Outros	3.167	6.040	-47,6%	3.167	6.328	-50,0%
Total	305.060	274.903	11,0%	305.060	227.921	33,8%



Detalhamento Iguatemi S.A. Shoppings

Receita de Aluguel – R\$ mil

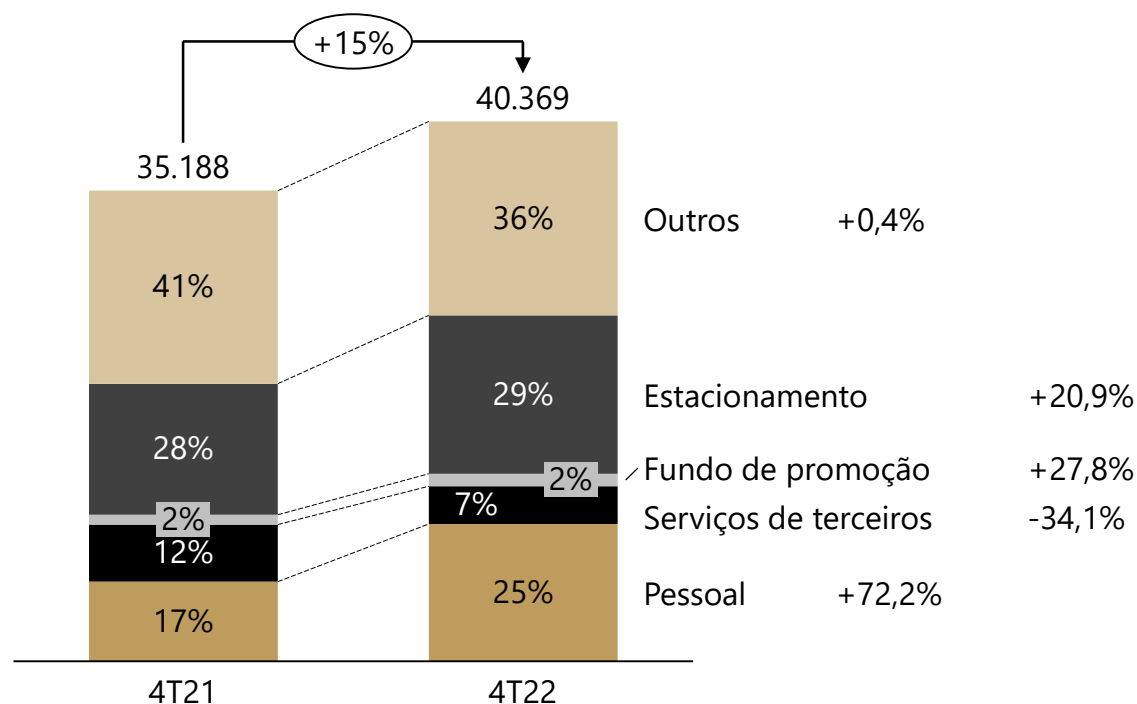
Receita de Aluguel – Shoppings (R\$ mil)	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T19	Var. %
Aluguel Mínimo	195.193	170.711	14,3%	195.193	131.749	48,2%
Aluguel Percentual	16.809	22.510	-25,3%	16.809	13.251	26,9%
Locações Temporárias	23.986	19.564	22,6%	23.986	18.525	29,5%
Total	235.988	212.785	10,9%	235.988	163.525	44,3%



Detalhamento Iguatemi S.A. Shoppings

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

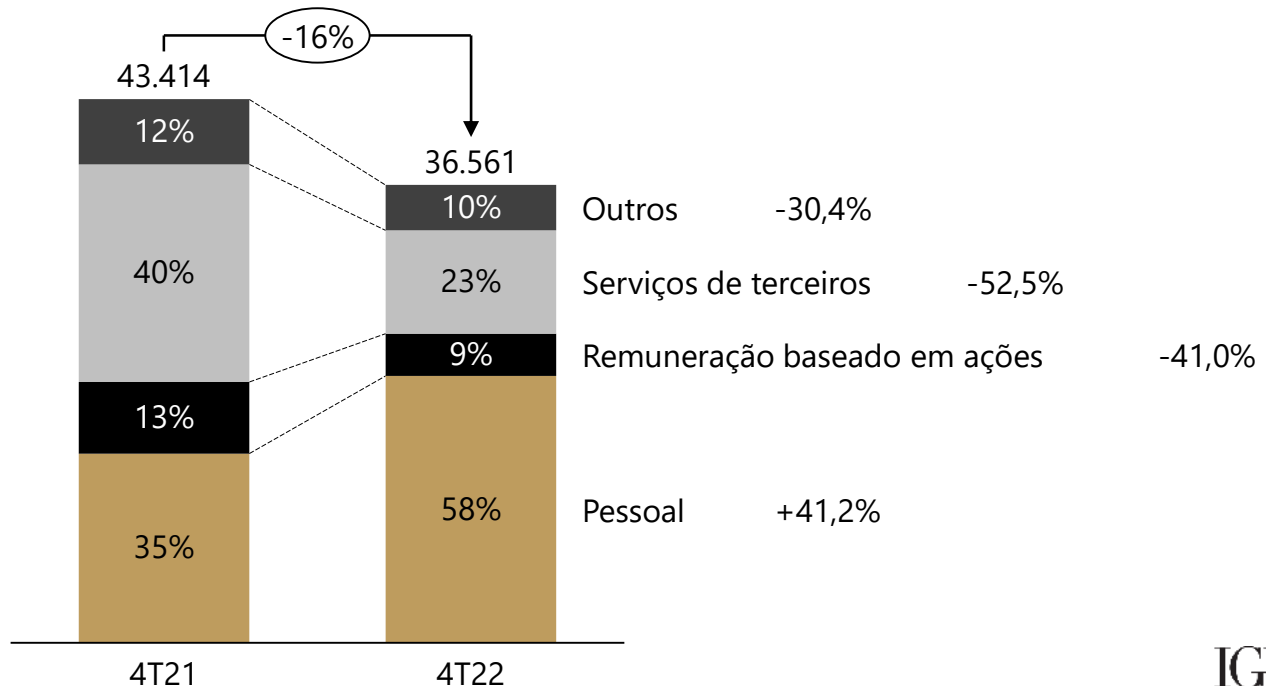
Custos - Gerencial (R\$ mil)	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T19	Var. %
Pessoal	10.275	5.967	72,2%	10.275	6.918	48,5%
Serviços de terceiros	2.803	4.251	-34,1%	2.803	4.548	-38,4%
Fundo de promoção	947	741	27,8%	947	623	52,0%
Estacionamento	11.847	9.795	20,9%	11.847	8.803	34,6%
Outros	14.497	14.434	0,4%	14.497	9.839	47,3%
Total	40.369	35.188	14,7%	40.369	30.731	31,4%



Detalhamento Iguatemi S.A. Shoppings

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

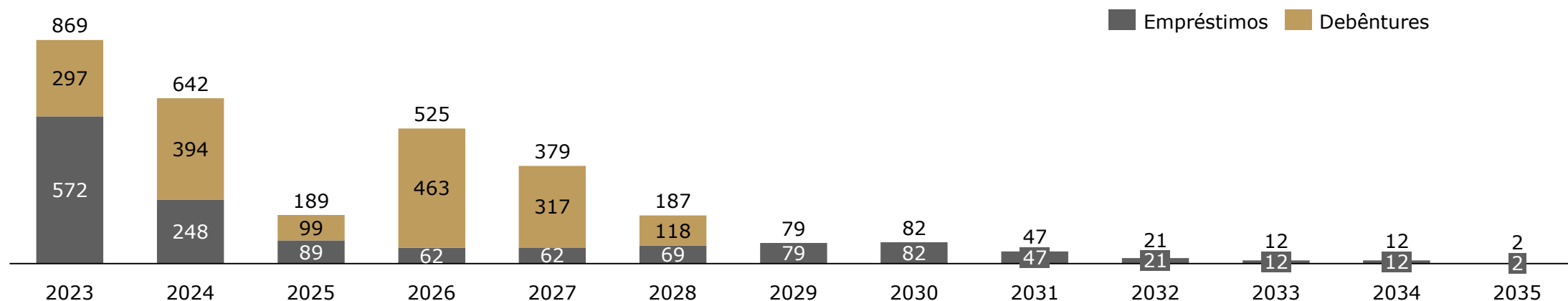
Despesas - Gerencial (R\$ mil)	4T22	4T21	Var. %	4T22	4T19	Var. %
Pessoal	21.299	15.085	41,2%	21.299	15.183	40,3%
Rem. Baseado em ações	3.391	5.748	-41,0%	3.391	1.620	109,3%
Serviços de terceiros	8.246	17.374	-52,5%	8.246	4.844	70,2%
Outros	3.625	5.207	-30,4%	3.625	5.077	-28,6%
Total	36.561	43.414	-15,8%	36.561	26.723	36,8%



Endividamento (1/2)

Dados Consolidados (R\$ mil)	IGTI		
	31/12/22	30/09/22	Var. %
Dívida Total	3.100.412	3.240.725	-4,3%
Disponibilidades	1.906.816	2.069.337	-7,9%
Dívida Líquida	1.193.596	1.171.388	1,9%
EBITDA (LTM)	667.899	639.023	4,5%
Dívida Líquida/EBITDA	1,79x	1,83x	-0,05
Custo da Dívida (% CDI)	106,1%	106,1%	0,0 p.p.
Prazo da Dívida (anos)	2,8	3,0	-0,1

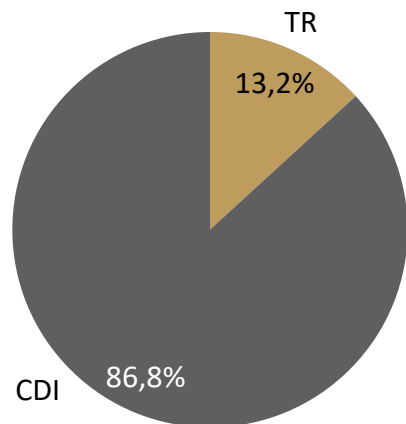
Cronograma de amortização da dívida (R\$ milhões)⁽¹⁾



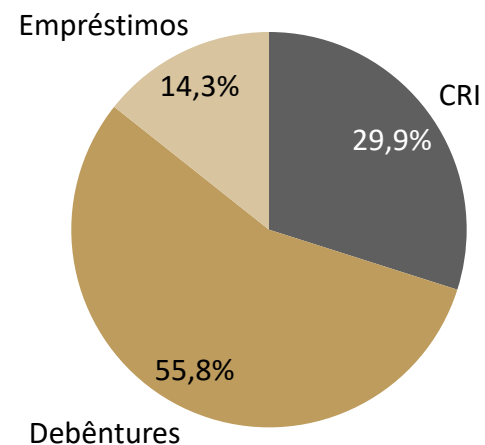
(1) Em 31/12/2022

Endividamento (2/2)

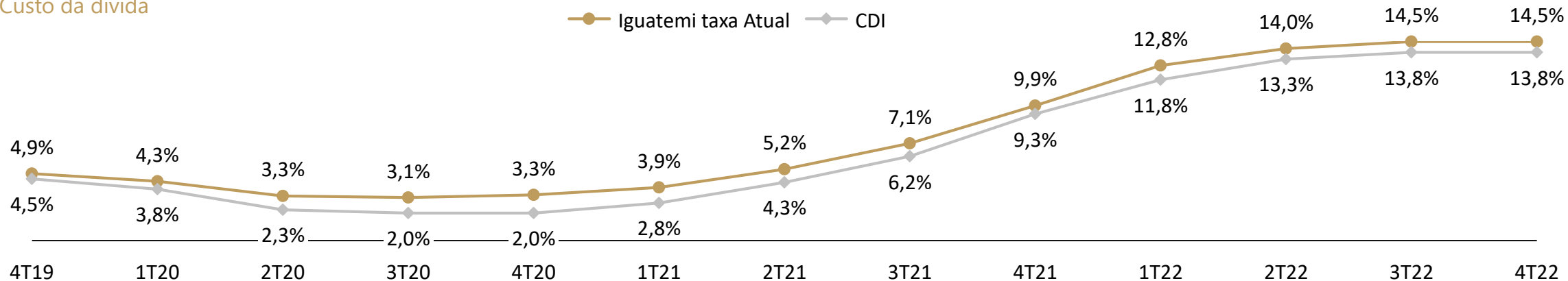
Perfil da Dívida por Indexador



Perfil da Dívida por Modalidade



Custo da dívida



A G E N D A



1. Status da Operação
2. Destaques dos Resultados do 4T22
3. Projetos em andamento
4. Resultados Operacionais e Financeiros
- 5. Guidance 2023**

Guidance 2023⁽¹⁾

Crescimento da Receita Líquida – Shopping ²	13 - 18%
Crescimento da Receita Líquida – Varejo	3 - 6%
Margem EBITDA – Shoppings ²	78 - 81%
Margem EBITDA – Total ³	69 - 72%
Investimento (R\$ milhões) ⁴	140 - 180

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.

C O N T A T O

Cristina Betts

CEO

Guido Oliveira

CFO e Diretor de Relações com Investidores

Marcos Souza

Gerente de Relações com Investidores

Victor Barbosa

Coordenador de Relações com Investidores

Leticia Figueiredo

Analista de Relações com Investidores

+55 11 3137-7037/7134

ri@iguatemi.com.br <https://ri.iguatemi.com.br/>

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



IGUATEMI