



## Resultados do 1T22

São Paulo, 03 de maio de 2022 – A Iguatemi S.A. [B3: IGTI11], uma das maiores empresas *full service* no setor de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2022 (1T22). 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.

**A PARTIR DESTES TRIMESTRE AS INFORMAÇÕES E DADOS COMPARATIVOS ESTÃO NO NÍVEL DA IGUATEMI S.A. (IGTI11), AO FINAL DO DOCUMENTO APRESENTAMOS OS NÚMEROS DA CONTROLADA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A. (ANTIGA IGTA3).**

### DESTAQUES DO 1T22

#### Teleconferência sobre os Resultados do 1T22

#### Teleconferência em Português

04 de maio de 2022  
10h00 horário de Brasília  
9h00 horário de Nova York  
Tel.: +55 (11) 4632-2237  
Ou (+55 11) 4680-6788  
Senha: 924 4718 2021

#### Tradução simultânea para Inglês

04 de maio de 2022  
10h00 horário de Brasília  
9h00 horário de Nova York  
Tel.: +1 (669) 900 6833  
Ou +1 (929) 205-6099  
Senha: 929 2409 1230

#### Equipe de RI:

Guido Oliveira, CFO  
Marcos Souza, RI  
Victor Barbosa, RI

Tel.: +55 (11) 3137-7037/7134  
[ri@iguatemi.com.br](mailto:ri@iguatemi.com.br)  
[www.iguatemi.com.br](http://www.iguatemi.com.br)

- **Vendas Totais** atingiram **R\$ 3,3 bilhões** no 1T22, crescimento de 77,2% em relação a 1T21 (14,8% acima do 1T19)
- As **vendas mesmas lojas (SSS)** cresceram **14,6%** e as **vendas mesmas áreas (SAS)** cresceram **14,8%** no trimestre versus o 1T19;
- Os **aluguéis mesmas lojas (SSR)** cresceram **48,7%** e os **aluguéis mesmas áreas (SAR)** cresceram **34,8%** no 1T22 versus o 1T19, já em **março o SSR foi de 54,6%** versus 2019;
- A **Receita Bruta** atingiu **R\$ 275,4 milhões** no 1T22, 39,9% acima do 1T21 (+39,3% sobre o 1T19);
- A **Receita Líquida** atingiu **R\$ 228,4 milhões** no 1T22, 34,3% acima do 1T21 (+31,6% versus 1T19);
- O **EBITDA consolidado** atingiu **R\$ 147,8 milhões** no trimestre, um aumento 19,7% versus 1T19, com  **margem EBITDA de 64,7%**. **Excluindo o efeito da linearização**, o **EBITDA consolidado** atingiu **R\$ 148,5 milhões** no 1T22, um aumento de 107,5% versus 1T21 (+20,2% versus 1T19).
- O **Prejuízo Líquido** atingiu **R\$ 16,4 milhões** no 1T22, uma queda de 141,1% versus 1T21 (-134% vs 1T19). **Excluindo o efeito da variação do preço da ação da Infracommerce o resultado foi um Lucro Líquido de R\$ 40,9 milhões** no 1T22, **3,1% acima do 1T21**;
- O **FFO** atingiu **R\$ 22,3 milhões** no 1T22, 71% abaixo do 1T21 (-71,9% versus 1T19), **excluindo o efeito da Infracommerce o FFO foi de R\$ 79,6 milhões** no 1T22;
- A **alavancagem da Iguatemi S.A.** encerrou o trimestre em **2,76x Dívida Líquida/EBITDA**, já a **alavancagem da IESC encerrou o 1T21 em 2,43x Dívida Líquida/EBITDA** (queda de 0,14 versus 4T21);
- **Aquisição de 23,08% da Etiqueta Única**, maior e-commerce do Brasil que intermedia a venda e artigos *second hand* de luxo no país, **por R\$ 27 milhões**;
- Encerramento no dia 31 de janeiro da **2ª janela de conversão de IGTI3 para IGTI11**.
- Aprovado em AGO a **distribuição de R\$ 90 milhões em dividendos**.

#### Eventos subsequentes:

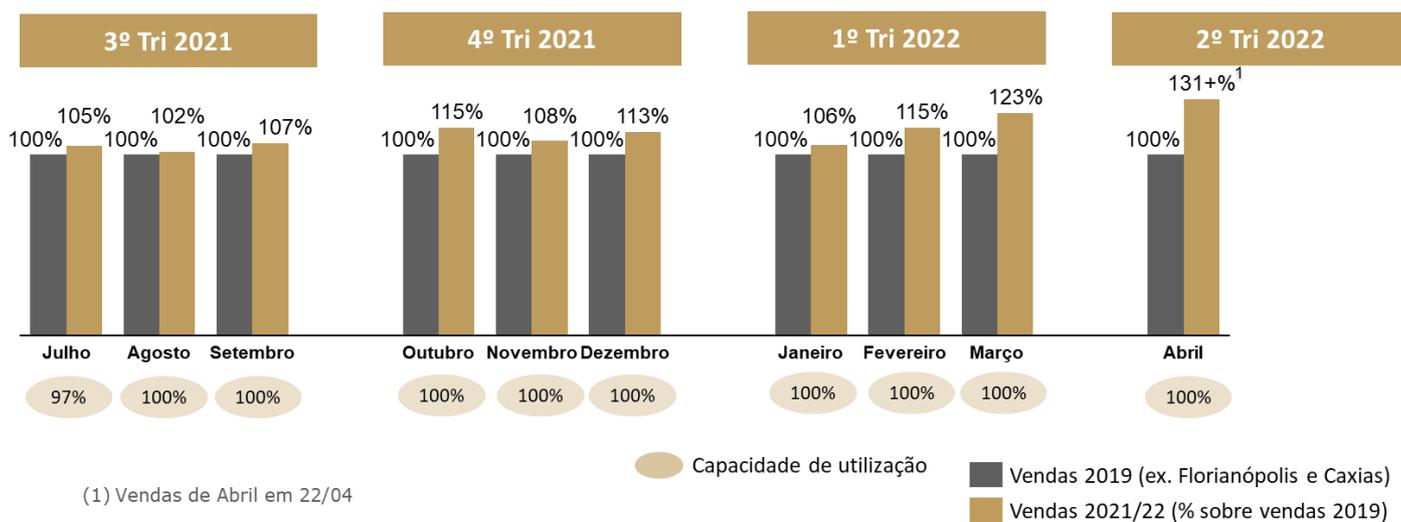
- Instalação dos Comitês de Auditoria e de Finanças e Alocação de Capital com reuniões deliberativas a partir do 1º trimestre de 2022.

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

### Status das Operações e Vendas

Iniciamos o ano com forte crescimento de vendas totais no nosso portfólio, com o primeiro trimestre de 2022 apresentando sólida recuperação de vendas em relação ao mesmo período de 2019. Conforme já adiantado no relatório de resultados do 4T21, janeiro e fevereiro de 2022 apresentaram um crescimento de 6% e 15% nas vendas totais, respectivamente sobre o mesmo período de 2019, mesmo com impacto da Ômicron nesses primeiros meses. **Já em março, mês em que foi decretado o fim da obrigatoriedade do uso de máscara, tivemos um crescimento de 23,3%, o que levou a um crescimento total no 1º trimestre de 2022 de 14,8%, em relação ao mesmo período de 2019, atingindo R\$ 3,3 bilhões de vendas totais no trimestre, um recorde para este período.** Vale ressaltar, que apesar das vendas estarem há vários meses acima de 2019, a taxa de ocupação e o fluxo de veículos continuam levemente abaixo de 2019.

Antecipamos que a venda de abril medida até o dia 22/04 já está acima de 31% e deve fechar superior a esse patamar demonstrando a recuperação contínua da venda dos lojistas no nosso portfólio.

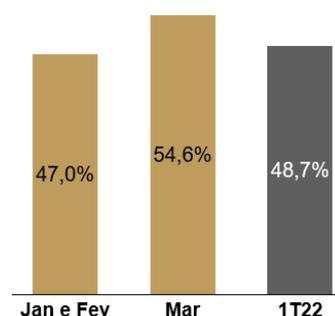


Nas vendas mesmas lojas (SSS), tivemos um crescimento de 14,6% sobre o mesmo período de 2019, ressaltando que o SSS de março de 2022 sobre o mesmo período de 2019 foi de 23%, tendo o segmento de Moda, Calçados, Artigos de Couro crescido 31,6% e o segmento de Artigos Diversos, Saúde & Beleza e Joalherias 20,5% versus o 1T19.



### Aluguel

Com a contínua melhora da performance de vendas do nosso portfólio, efetuamos nesse 1º trimestre, retirada significativa dos descontos concedidos aos nossos lojistas durante o ano anterior, impactando diretamente o **crescimento do Aluguel mesmas lojas (SSR) que atingiu no trimestre a marca de 48,7%** versus o 1T19. **Se olharmos apenas para o mês de março, temos um SSR de 54,6% versus 2019, com 12 dos 16 empreendimentos crescendo em SSR acima dos 50%.**



Importante notar que mesmo com esse maior nível de cobrança, **nossa taxa de ocupação melhorou 0,7p.p em relação ao 4T21, nossa inadimplência se manteve em valores ligeiramente superiores ao histórico de primeiros trimestres e o nosso custo de ocupação subiu somente 1,2 p.p acima do 1T19.** Esses resultados são ainda melhores quando consideramos que historicamente o primeiro trimestre do ano é o mais fraco e tivemos no início do ano impactos relacionados à variante Ômicron, que não afetou o horário de funcionamento dos nossos shoppings, mas trouxe um fluxo significativamente menor nas primeiras semanas do ano.

### Comercialização

Historicamente é observada uma sazonalidade na nossa indústria nos primeiros meses do ano, lojistas tendem a permanecer nos seus pontos durante o final do ano, período mais forte para o comércio, e acabam entregando suas operações no começo do ano seguinte, ocasionando um aumento da vacância no primeiro trimestre. **Porém, nesse último trimestre tivemos mais abertura de novas lojas do que fechamento, resultando numa melhora da nossa taxa de ocupação em 0,7p.p comparado ao fechamento do 4T21.**

### Reestruturação

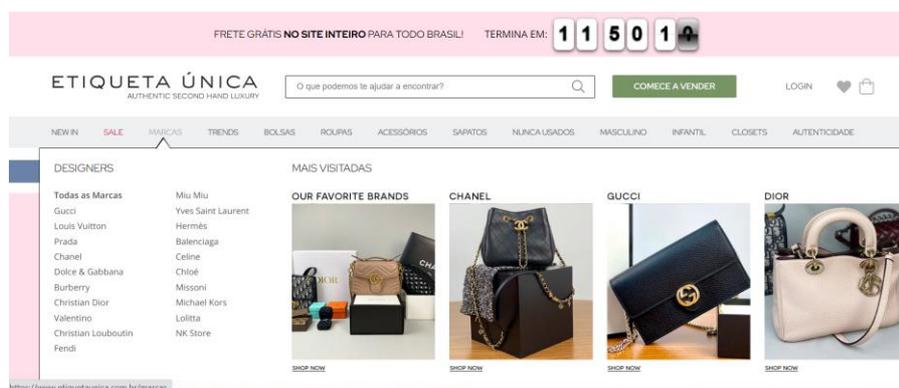
Nesse último trimestre tivemos ainda alguns movimentos relacionados ao processo de reestruturação aprovado no final de 2021: (i) Visando aumentar a liquidez da nossa Unit (IGTI11) em 31 de janeiro fechamos a 2ª janela de conversão de ações da IGTI3 em IGTI11, as duas janelas trouxeram uma conversão de aproximadamente 4,4% do capital social da Companhia; (ii) elegemos novos membros do Conselho de Administração da Iguatemi S.A.; e (iii) instalamos os comitês de auditoria e parte relacionadas e também o de finanças e alocação de capital, com reuniões já realizadas para análise do presente trimestre.

### Iguatemi Digital

No quarto trimestre e início de 2022 continuamos a avançar em pontos importantes nas frentes da estratégia digital da Iguatemi:

#### Aquisição da Etiqueta Única

No último dia 3 de março, a Iguatemi anunciou a aquisição de 23,08% da Etiqueta Única, maior e-commerce do Brasil que intermedia a venda de artigos *second hand* de luxo no país. Adquirida por R\$27 MM.



A parceria com a Iguatemi S.A reforça a importância da inovação e do consumo consciente no mercado da moda. Atualmente, a Etiqueta Única é a maior plataforma online de luxo especializada em economia colaborativa e circular da América Latina, com crescimento médio de 40% ao ano.

A empresa conta com mais de 600 *labels* nacionais e internacionais em seu portfólio, além de 65 mil produtos autenticados, com marcas de luxo icônicas e desejadas como Gucci, Chanel e Louis Vuitton.

Além de estar alinhado aos objetivos de negócio da Iguatemi e tratar-se de um player em plena ascensão, a Etiqueta Única sempre apresentou lucro desde a sua inauguração em 2013 e com esse novo investimento pretende triplicar o GMV nos próximos anos.

### Iguatemi 365

O Iguatemi 365 manteve uma sólida expansão no 1º trimestre de 2022, e durante esse período focamos nas quatro frentes abaixo:

- (i) Selection, expansão de categorias não moda (como casa, decoração e beleza) e a entrada de novas marcas ao longo de 2021 e 1º trimestre de 2022,  **aumentamos no 1T22 a quantidade de SKUs disponíveis em 48% versus o 1T21**. Estratificando apenas os SKUs de categorias não moda, o aumento na quantidade de SKUs disponíveis foi de 69% no 1T22 comparado ao 1T21.
- (ii)  **Expansão de vendas para cidades que não possuem presença de shoppings Iguatemi, GMV dessas regiões representou 49% do total de GMV no 1T22, vs 38% no 1T21.**
- (iii) Expansão da omnicanalidade, além da abertura de nossa Pop up no Shopping Iguatemi SP em Dez/21, realizamos ação comercial em conjunto e integrada aos Shoppings Centers do grupo no Natal de 2021, que gerou impacto positivo nas vendas de Jan/22, e continuamos a desenvolver a estrutura de Relacionamento Private Client. As vendas das operações Offline (considerando vendas na loja no Condomínio Quinta Baroneza, vendas assistidas na 365 Pop Up e vendas direta Private Clients) representaram 18% do GMV total no 1º trimestre de 2022.
- (iv) Na oferta de uma melhor experiência para os nossos usuários/clientes, durante o esse primeiro trimestre revitalizamos o layout do site, que trouxe uma melhora em nossa taxa de conversão, automatizamos o canal de contato pelo nosso site e reduzimos

nosso prazo de entrega em 22% versus o prazo praticado no 1T21. **Com isso, nosso indicador NPS melhorou 7 p.p. comparando Mar/22 em relação à Mar/21.**

Com essas ações, **fechamos o 1T22 com um aumento de 27% no tráfego versus o 1T21**, com um aumento significativo no crescimento do tráfego orgânico no período, e com uma taxa de conversão acima da taxa observada no 1T21.

Para o próximo trimestre continuaremos com o nosso foco nas dimensões descritas acima. **No mês de abril tivemos o onboarding da Saint Laurent, passamos a ofertar catálogo de produtos exclusivos para nossos Private Clients**, além de realizarmos eventos na 365 Pop up e planejarmos mais uma ação em conjunto com os Shoppings Centers para o final do mês. Para o mês de Maio, temos previsto a realização de uma Pop up temporária em Goiânia e, para o próximo trimestre, o lançamento do nosso app.

### Iguatemi One

Na sequência de uma grande campanha com inúmeros novos clientes, o Iguatemi One se propôs, durante o último trimestre, a fidelizar e qualificar sua base através de ações únicas. Parcerias com lojistas e parceiros externos, assim como experiências únicas dentro e fora dos espaços dos shoppings. Ingressos pro Musical Chicago no teatro Santander, benefícios do Iguatemi 365, ingressos para orquestra, entre diversos outros. Isso demonstra a evolução do programa para além da experiência de shopping e começa a mostrar o potencial do programa nas outras praças com presença Iguatemi, ampliando fronteiras para além de São Paulo.

Reforçamos a conexão com nossos clientes, porque quando os conhecemos melhor, somos mais capazes de oferecer aquilo que lhe é relevante. Conteúdos, novidades e conexão do mundo físico com o digital.

Para os próximos meses temos previsto dar ainda mais robustez ao programa através de mais uma promoção, a de dia das mães, iniciando-se no fim de Abril e celebrando uma data tão importante. Traremos funções novas, com mais dinamismo no aplicativo, dando mais um passo em direção ao novo conceito de relacionamento entre Iguatemi e cliente.

### Iguatemi Eventos

Com a maior flexibilização para os eventos de entretenimento, que vem ocorrendo nos últimos meses e resultou na liberação do uso de máscaras, a Iguatemi retomou a agenda de eventos. Essas atividades são parte da experiência Iguatemi e trazem um fluxo de visitantes importante para os nossos empreendimentos, neste primeiro trimestre tivemos os seguintes eventos:

#### Pet Day



#### Paisagens Impressionistas de Claude Monet



Evento especializado para pets com programação que inclui oficinas temáticas, agility com orientação de profissionais, pet play, palestra sobre comportamento animal, feira para adoção e desfile de fantasias.

Os visitantes da amostra vivenciaram uma experiência imersiva e sensorial nos quadros de Monet. A experiência que, por meio de oito estações, introduziu as cores e as técnicas do pintor.

### Paisagens de Van Gogh



A exposição foi inspirada em cinco telas famosas de Van Gogh. Com recursos de cores, sons e aromas, o visitante pôde conhecer sobre sua vida através de um circuito com oito cenários.

### Beach Tennis



Beach Tennis Iguatemi contou com estrutura completa a céu aberto de locação de duas quadras no Iguatemi SP e Galleria Shopping. A iniciativa também contou com professores renomados do meio, para ensinar as técnicas da modalidade.

### Fidget toys Experience



Brinquedos sensoriais que estimulam o bem-estar das pessoas e com entretenimento com ações repetitivas em resposta a situações estressantes ou de muita ansiedade.

### Welcome do Extraordinary



Evento exclusivo trouxe detalhes dos filmes de Spielberg em área de 200m<sup>2</sup>. Cada cenário fez com que o visitante interagisse e tivesse uma experiência imersiva e especial.

## Iguatemi ESG

### Colaboradores

**Iniciamos o ano recebendo a certificação Top Employer**, certificação internacional de processos de recursos humanos, baseados nas melhores práticas de mercado. No último ano, cerca de 1857 empresas em 123 países. Foram avaliadas, e deste total, somente 49 receberam a certificação.

**Pelo 2º ano consecutivo conquistamos o selo GPTW**, na categoria melhores empresa para se trabalhar no varejo. A GPTW é uma referência global no universo de engajamento de colaboradores e colaboradoras e nos orgulhamos muito deste reconhecimento. **Destaque para termos 92% das nossas pessoas afirmando seu orgulho em trabalhar na Iguatemi.**

**Ainda no primeiro trimestre, fomos reconhecidos pelo Governo do Estado de SP com o selo paulista de diversidade na categoria 'Adesão'**. Criado em 2007, o selo certifica empresas que desenvolvem ou se comprometem a desenvolver boas práticas de inclusão, com ações significativas, plano de atuação e valorização da diversidade. Este foi mais um importante reconhecimento que valida as ações afirmativas que tem sido realizadas por nós, priorizando a busca de diversidade na atração e desenvolvimento de talentos.

**Pensando na saúde financeira das nossas pessoas, lançamos o Crédito Iguatemi**, trazemos esse produto como uma opção de linha de crédito com juros mais baixos para nossas pessoas. Com isto, queremos ajudar as nossas pessoas a terem mais equilíbrio nos diversos aspectos de sua saúde financeira, o que tem sido de grande valor para todos os públicos envolvidos, uma agenda que se tornou bastante necessária e estratégica neste momento.

Focados em evoluir nossas práticas de ESG e estabelecermos novos compromissos, realizamos um amplo diagnóstico com nossas altas lideranças e mapeamos o nível de consciência de nossa organização. Este é mais um passo em nossa jornada evolutiva para cada vez mais sermos uma empresa com um propósito maior, orientada para stakeholders, com uma cultura e liderança conscientes.

### Iguatemi Sustentável

**Comprometida com a agenda ESG (Environmental, Social and Governance)**, a Iguatemi S.A tem se preocupado em desenvolver ações alinhadas aos pilares de responsabilidade social, ambiental e de governança, por meio de diversas práticas que envolvem todas as esferas da companhia. A exemplo disso, todos os empreendimentos seguem uma Política de Sustentabilidade, que traz orientações voltadas à preservação do meio ambiente, visando tornar as atividades cada vez mais sustentáveis.

A Iguatemi S.A também tem constantemente se empenhado para reduzir os impactos ambientais de suas operações, desenvolvendo ações que promovam o uso racional dos recursos naturais e reduzam a geração de resíduos em toda a cadeia produtiva. A companhia tem como premissa investir na compra de materiais certificados, resultando em melhor aproveitamento dos recursos. A empresa busca a redução do consumo em todas as frentes, adotando soluções de tecnologias inteligentes. Dentre as ações que já realizamos, estão:

#### **Consumo consciente de água**

- Captação de água da chuva e de poços artesianos;

- Instalação de redutores de vazão em torneiras e vasos sanitários que utilizam menor quantidade de água;
- Instalação de Estações de Tratamento de Água e Estação de Tratamento de Esgoto;
- Reutilização das águas provenientes de chuva ou da ETE/ETA;

Em resumo, 21,3% do nosso consumo de água provém de reuso, ou através da captação de poços. Ressalta-se que o volume de tratamento de esgoto anual é similar ao esgoto gerado por 47 mil pessoas.

#### Consumo consciente de energia.

- 100% da energia consumida pelos shoppings, provém de fontes renováveis;
- Substituição do sistema de iluminação por sistemas mais eficientes com lâmpadas de LED;
- Elevadores e escadas rolantes com sistema regenerativo de energia;
- Automatização dos sistemas elétrico e de ar condicionado;
- Substituição por equipamentos mais eficientes de ar condicionado.

Nos últimos 12 meses foram substituídas 51.864 lâmpadas convencionais por lâmpadas LED, gerando uma redução de consumo em iluminação de aproximadamente 63%.

Para otimizar a ecoeficiência, existe um acompanhamento diário por meio de softwares integrados para leitura dos medidores com respectivas ações para melhorias focadas na redução de consumo de água e energia.

#### Gestão de resíduos.

A gestão de resíduos é outra frente importante. A empresa conta com programas de gerenciamento e coleta seletiva de resíduos, para aumentar a reciclagem do lixo gerado pelas operações dos shoppings e fazer a correta destinação de resíduos.

Hoje, 51% dos resíduos gerados nos shoppings são destinados à compostagem, recicláveis e CDR (Combustível Derivado de Resíduos).

#### RESULTADO DO 1T22

Os resultados operacionais e financeiros da Companhia para o 1T22, como nos últimos dois trimestres, encontram-se acima dos números de 2019 anteriores a pandemia. As vendas totais em nosso portfólio somaram R\$ 3,3 bilhões, um crescimento de 14,8% versus o 1T19. As vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 14,8% e o desempenho das vendas mesmas lojas (SSS) foi de 14,6% no 1T22 versus 1T19. Os aluguéis mesmas áreas (SAR) aumentaram 34,8%, e os aluguéis mesmas lojas (SSR) aumentaram 48,7%, se comparados ao 1T19. Vale lembrar que os indicadores de aluguel são líquidos de descontos e provisões sobre aluguéis e, portanto, refletem, a decisão tomada pela Companhia de conceder descontos temporários sobre parte do repasse contratual do IGP-M.

Com relação ao desempenho dos Shoppings a 100%, tivemos um aumento de 29,7% na Receita Bruta de Aluguel do trimestre versus 2021 (Aluguel Mínimo + Overage + Locação Temporária), atingindo R\$ 318,4 milhões, e um crescimento de 37,3% em 2022 comparado a 2019. A Receita de Estacionamento a 100% totalizou R\$ 52,9 milhões no 1T22 (-7% versus 1T19). Essa linha continua impactada principalmente pelo fluxo ainda menor que 2019 e frequência das atividades de entretenimento, que apesar de terem performado bem no final do ano, tiveram um começo de ano mais lento por conta da variante Ômicron.

### Resultado shopping

Considerando apenas o resultado advindo dos shoppings, outlets e torres comerciais, a companhia atingiu no 1T22 uma **Receita Bruta de R\$ 253,3 milhões, um crescimento de 30,6% versus 1T19**, impactada positivamente pela linha de aluguel, com crescimento de 42,8% versus o 1T19. No 1T22, a companhia reduziu em grande escala o nível de descontos temporários sobre o reajuste automático da inflação no aluguel que estava sendo em parte concedido nos últimos trimestres, devido a isso, apresentamos um **forte crescimento, comparado ao mesmo período de 2019, na Receita Líquida de 23,9% para R\$ 211,4 milhões** no trimestre, se excluirmos os efeitos da linearização o crescimento foi de 26,6% versus 2019 para R\$ 215,9 milhões no 1T22.

Os custos de aluguéis e serviços aumentaram em 5,3% versus o 1T19, esse crescimento foi puxado pelo aumento nos custos de estacionamento e do aumento no custo de pessoal. As despesas caíram 1,2% comparado ao 1T19, atingindo R\$ 21,5 milhões no 1T22, principalmente, devido à queda dos serviços de terceiros e outros. O **EBITDA atingiu R\$ 159,0 milhões no trimestre, um crescimento de 55,2% contra 1T21, com margem EBITDA de 75,2%. Agora excluindo o efeito da linearização, o EBITDA fechou em R\$ 159,7 milhões no trimestre, um crescimento de 105,1% contra o 1T21 (+28,6% versus o EBITDA do 1T19).**

### Resultado Varejo (i-Retail e Iguatemi 365)

As duas operações somaram uma **Receita Bruta de R\$ 22,2 milhões no 1T22, um crescimento de 234,5% versus o 1T21 e 473,7%** de crescimento sobre o mesmo período de 2019. A **Receita Líquida chegou a R\$ 16,9 milhões no 1T22, representando um crescimento de 229,4% sobre o 1T21 (+473,3% versus o 1T19)**. Por fim, o EBITDA foi de R\$ 11,2 milhões negativos no trimestre, 78% abaixo do 1T21.

### Endividamento

Na Iguatemi Empresa de Shoppings Centers, a **Dívida Total da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 3.250 bilhões, 1,5 %** abaixo do 4T21. A Disponibilidade de Caixa encontra-se em R\$ 1.752 bilhões, queda de 4,8% em comparação ao 4T21, levando a uma **Dívida Líquida de R\$ 1.452 bilhão** e um múltiplo **Dívida Líquida/EBITDA de 2,43x**, uma queda de 0,14 versus o 4T21.

A Iguatemi continua otimista para a recuperação na economia neste ano pós pandemia; com o portfólio robusto e de alta qualidade coloca a Companhia numa posição privilegiada para se beneficiar desse crescimento. Além disso, continuaremos investindo na atualização do mix de lojas e no entorno dos nossos Shoppings buscando sempre o aumento da rentabilidade da empresa. Tudo isso aliado à estratégia digital que oferece uma plataforma 24/7 para os clientes Iguatemi, melhorando a sua jornada e experiência com os nossos Shoppings e a marca Iguatemi.

Cristina Betts  
CEO da Iguatemi S.A

# RELATÓRIO DE RESULTADOS



## PRINCIPAIS INDICADORES

As informações financeiras a seguir são apresentadas com base nas demonstrações financeiras consolidadas 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), e 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.

A PARTIR DESTES TRIMESTRE AS INFORMAÇÕES E DADOS COMPARATIVOS ESTÃO NO NÍVEL DA IGUATEMI S.A. (IGTI11), AO FINAL DO DOCUMENTO APRESENTAMOS OS NÚMEROS DA CONTROLADA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A. (ANTIGA IGTA3).

Indicadores Financeiros - Gerencial	1T22	1T21	Var. %	1T22	1T19	Var. %
Receita Bruta (R\$ mil)	275.443	196.850	39,9%	275.443	197.727	39,3%
Receita Líquida (R\$ mil) <sup>(1)</sup>	228.373	170.014	34,3%	228.373	173.552	31,6%
EBITDA (R\$ mil) <sup>(2)</sup>	147.814	96.169	53,7%	147.814	123.496	19,7%
Margem EBITDA	64,7%	56,6%	8,2 p.p.	64,7%	72,6%	-7,9 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	-16.354	39.752	-141,1%	-16.354	48.106	-134,0%
Margem Líquida	-7,2%	17,4%	-24,6 p.p.	-7,2%	21,1%	-28,2 p.p.
FFO (R\$ mil)	22.281	76.896	-71,0%	22.281	79.210	-71,9%
Margem FFO	9,8%	45,2%	-35,4 p.p.	9,8%	46,6%	-36,8 p.p.
Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil) <sup>(3)</sup>	40.975	39.752	3,1%	40.975	48.106	-14,8%
Margem Líquida Ajustada	17,9%	17,4%	0,5 p.p.	17,9%	21,1%	-3,1 p.p.
FFO Ajustado (R\$ mil) <sup>(3)</sup>	79.610	76.896	3,5%	79.610	79.210	0,5%
Margem FFO Ajustada	34,9%	45,2%	-10,3 p.p.	34,9%	46,6%	-11,7 p.p.

(1) Receita líquida sem linearização para 1T22 de R\$ 232,8 milhões, crescendo 60,13% sobre o 1T21 e de 34,18% sobre 1T19.

(2) EBITDA sem linearização 1T22 de R\$ 148,5 milhões, crescendo de 107,5% sobre o 1T21 e 20,3% sobre 1T19.

(3) Excluindo o efeito não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce.

Indicadores Operacionais	1T22	1T21	Var. %	1T22	1T19	Var. %
ABL Total (m <sup>2</sup> )	709.449	711.192	-0,2%	709.449	758.336	-6,4%
ABL Própria (m <sup>2</sup> )	469.494	471.003	-0,3%	469.494	459.101	2,3%
ABL Própria Média (m <sup>2</sup> )	469.494	471.003	-0,3%	469.494	459.101	2,3%
ABL Total Shopping (m <sup>2</sup> )	670.439	672.212	-0,3%	670.439	719.465	-6,8%
ABL Própria Shopping (m <sup>2</sup> )	436.384	437.923	-0,4%	436.384	426.808	2,2%
Total Shoppings <sup>(1)</sup>	16	16	0,0%	16	18	-11,1%
Vendas Totais (R\$ mil)	3.341.466	1.885.292	77,2%	3.341.466	2.911.864	14,8%
Vendas mesmas lojas (SSS)	70,7%	-25,6%	96,3 p.p.	14,6%	3,1%	11,5 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	77,2%	-28,4%	105,6 p.p.	14,8%	4,5%	10,3 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR) <sup>(2)</sup>	69,9%	-4,2%	74,1 p.p.	48,7%	6,4%	42,3 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR) <sup>(3)</sup>	72,2%	-12,8%	85,0 p.p.	34,8%	4,6%	30,2 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	13,8%	16,8%	-3,0 p.p.	13,8%	12,6%	1,2 p.p.
Taxa de Ocupação	92,7%	90,3%	2,4 p.p.	92,7%	93,7%	-1,0 p.p.
Inadimplência Líquida	5,3%	11,3%	-6,0 p.p.	5,3%	2,9%	2,4 p.p.



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

(2) Número da tabela na visão competência, em 1T22 versus 1T19 na visão caixa 53,9%.

(3) Número da tabela na visão competência, em 1T22 versus 1T19 na visão caixa 39,4%.

## PORTFÓLIO IGUATEMI

Portfólio	Cidade	ABC Total (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	ABL Total (m <sup>2</sup> )	Participação Iguatemi	ABL Iguatemi (m <sup>2</sup> )
Iguatemi São Paulo	São Paulo	49.283	49.283	58,58%	28.870
JK Iguatemi	São Paulo	34.087	34.087	64,00%	21.815
Pátio Higienópolis	São Paulo	33.494	33.494	11,54%	3.865
Market Place	São Paulo	26.690	26.690	100,00%	26.690
Iguatemi Alphaville	Barueri	30.924	30.924	78,00%	24.121
Iguatemi Campinas	Campinas	77.557	73.388	70,00%	51.372
Galleria	Campinas	33.141	33.141	100,00%	33.141
Iguatemi Esplanada <sup>(2)</sup>	Sorocaba	64.807	64.807	60,93%	39.490
Iguatemi Esplanada - área proprietária <sup>(3)</sup>	Sorocaba	6.556	3.678	100,00%	3.678
Iguatemi São Carlos	São Carlos	22.344	22.344	50,00%	11.172
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	43.330	43.330	88,00%	38.131
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.550	43.550	88,00%	38.324
<b>Subtotal Sudeste</b>		<b>465.763</b>	<b>458.716</b>	<b>69,91%</b>	<b>320.668</b>
Iguatemi Porto Alegre <sup>(4)</sup>	Porto Alegre	68.243	64.795	42,58%	27.590
Praia de Belas	Porto Alegre	47.801	44.852	57,55%	25.812
<b>Subtotal Sul</b>		<b>116.045</b>	<b>109.648</b>	<b>48,70%</b>	<b>53.402</b>
Iguatemi Brasília	Brasília	34.657	34.657	64,00%	22.181
<b>Subtotal DF</b>		<b>34.657</b>	<b>34.657</b>	<b>64,00%</b>	<b>22.181</b>
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20.048	20.048	41,00%	8.220
I Fashion Outlet Santa Catarina	Tijucas	19.836	19.836	54,00%	10.712
Power Center Iguatemi Campinas <sup>(5)</sup>	Campinas	27.534	27.534	77,00%	21.201
<b>Subtotal Outlet e Power Center</b>		<b>67.419</b>	<b>67.419</b>	<b>59,53%</b>	<b>40.133</b>
<b>Subtotal Shoppings</b>		<b>683.883</b>	<b>670.439</b>	<b>65,09%</b>	<b>436.384</b>
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 <sup>(4)</sup>	Porto Alegre	10.276	10.276	42,58%	4.376
<b>Subtotal Torres</b>		<b>39.010</b>	<b>39.010</b>	<b>84,87%</b>	<b>33.110</b>
<b>Total</b>		<b>722.893</b>	<b>709.449</b>	<b>66,18%</b>	<b>469.494</b>

(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.

# DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

## 1º TRIMESTRE DE 2022



IGUATEMI  
S.A.

### DESEMPENHO OPERACIONAL (Shopping a 100%) - ALUGUEL MÍNIMO + OVERAGE + LOC TEMP (R\$ mil) <sup>(1)</sup>

Portfólio	1T22	1T21	Var. %	1T22	1T19	Var. %
Iguatemi São Paulo	70.983	55.497	27,9%	70.983	47.266	50,2%
JK Iguatemi	32.140	20.735	55,0%	32.140	19.518	64,7%
Pátio Higienópolis	29.711	24.976	19,0%	29.711	24.694	20,3%
Market Place	7.914	6.201	27,6%	7.914	6.406	23,5%
Torres Market Place	5.640	5.945	-5,1%	5.640	5.080	11,0%
Iguatemi Alphaville	9.556	8.127	17,6%	9.556	7.138	33,9%
Iguatemi Campinas	33.699	25.927	30,0%	33.699	27.211	23,8%
Galleria	7.922	5.761	37,5%	7.922	5.272	50,3%
Iguatemi Esplanada <sup>(2)</sup>	20.970	16.320	28,5%	20.970	15.900	31,9%
Iguatemi São Carlos	4.102	3.031	35,4%	4.102	2.990	37,2%
Iguatemi Ribeirão Preto	8.994	6.407	40,4%	8.994	6.094	47,6%
Iguatemi Rio Preto	9.945	7.544	31,8%	9.945	7.546	31,8%
Iguatemi Porto Alegre	38.479	29.325	31,2%	38.479	28.155	36,7%
Torre Iguatemi Porto Alegre	2.632	2.420	8,8%	2.632	1.772	48,6%
Praia de Belas	15.936	12.210	30,5%	15.936	12.574	26,7%
Iguatemi Brasília	12.927	10.210	26,6%	12.927	9.711	33,1%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	3.906	2.731	43,0%	3.906	2.678	45,9%
I Fashion Outlet Santa Catarina	1.975	1.307	51,1%	1.975	1.062	86,1%
Power Center Iguatemi Campinas	986	776	26,9%	986	884	11,5%
<b>Total</b>	<b>318.417</b>	<b>245.452</b>	<b>29,7%</b>	<b>318.417</b>	<b>231.951</b>	<b>37,3%</b>

### DESEMPENHO OPERACIONAL (Shopping a 100%) – ESTACIONAMENTO (R\$ mil)

Portfólio	1T22	1T21	Var. %	1T22	1T19	Var. %
Iguatemi São Paulo	7.211	3.600	100,3%	7.211	7.185	0,4%
JK Iguatemi	4.770	2.021	136,1%	4.770	5.735	-16,8%
Pátio Higienópolis	3.735	2.411	54,9%	3.735	4.547	-17,9%
Market Place	3.323	1.974	68,3%	3.323	5.067	-34,4%
Torres Market Place	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Alphaville	3.461	1.617	114,1%	3.461	3.710	-6,7%
Iguatemi Campinas	7.207	3.118	131,2%	7.207	8.224	-12,4%
Galleria	2.075	1.146	81,1%	2.075	2.445	-15,1%
Iguatemi Esplanada <sup>(2)</sup>	5.845	2.710	115,7%	5.845	4.989	17,2%
Iguatemi São Carlos	641	255	151,5%	641	896	-28,5%
Iguatemi Ribeirão Preto	1.532	-	-	1.532	-	-
Iguatemi Rio Preto	1.426	-	-	1.426	-	-
Iguatemi Porto Alegre	6.256	3.479	79,8%	6.256	6.577	-4,9%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	-	-	-	-	-
Praia de Belas	2.944	1.510	95,0%	2.944	4.522	-34,9%
Iguatemi Brasília	2.171	1.098	97,8%	2.171	2.777	-21,8%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	-	-	-	-	x	-
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	-	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	381	170	124,2%	381	272	39,9%
<b>Total</b>	<b>52.977</b>	<b>25.106</b>	<b>111,0%</b>	<b>52.977</b>	<b>56.945</b>	<b>-7,0%</b>

(1) Números apresentados não incluem o efeito da linearização.

(2) Considera o Complexo formado pelo Iguatemi Esplanada e pelo Esplanada Shopping.



## VENDAS E ALUGUÉIS

As **Vendas Totais atingiram R\$ 3,3 bilhões** no trimestre, 14,8% acima do 1T19. Os segmentos que melhor desempenharam no trimestre foram as operações de Moda, Calçados, Artigos de Couro e Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias, registrando um crescimento no trimestre de 31,6% e 20,5%, respectivamente versus o 1T19.

Vendas mesmas lojas (SSS)	% ABL	1T22 x 1T21			1T22 x 1T19		
		Âncoras	Demais lojas	TOTAL	Âncoras	Demais lojas	TOTAL
Alimentação	13,3%	66,4%	89,9%	88,0%	13,4%	4,0%	4,7%
Moda, Calçados, Artigos de Couro	32,0%	115,9%	92,7%	96,4%	24,5%	33,5%	31,6%
Artigos para o Lar, Livraria, Papelaria, Info.	12,4%	42,7%	44,5%	44,1%	-19,4%	-9,3%	-11,2%
Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias	17,1%	73,3%	50,1%	52,0%	-3,7%	22,7%	20,5%
Serviços, Entretenimento, Outros	25,2%	29,2%	55,0%	36,0%	-7,1%	-18,9%	-11,6%
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>64,5%</b>	<b>72,3%</b>	<b>70,8%</b>	<b>5,5%</b>	<b>16,8%</b>	<b>14,6%</b>

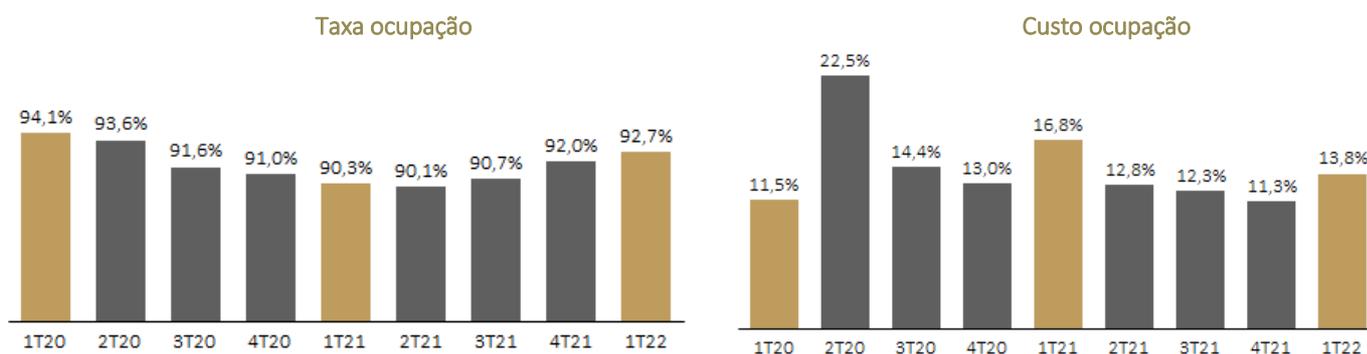
Considerando lojas âncoras aquelas com ABL igual ou superior a 1.000 m<sup>2</sup> e demais lojas aquelas com ABL inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.

Comparado ao ano de 2019, as vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 14,8% no trimestre, enquanto as vendas mesmas lojas (SSS) foram de 14,6%. Os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 34,8% e os aluguéis mesmas lojas (SSR) aumentaram 48,7%.

A Receita de Aluguel dos Ativos a 100% atingiu R\$ 318,4 milhões no 1T22 (37,3% acima comparado ao 1T19), já a Receita de Estacionamento atingiu R\$ 52,9 milhões no trimestre (-7% comparado ao 1T19).

## TAXA E CUSTO DE OCUPAÇÃO

A ocupação média do portfólio no trimestre foi de 92,7%, 1 ponto percentual abaixo do 1T19. Custo de ocupação médio foi de 13,8% no trimestre.





## INADIMPLÊNCIA

Encerramos o 1T22 com uma inadimplência de 5,3%, 2,4 pontos percentuais acima versus o 1T19, número bem saudável considerando a sazonalidade do contas a receber, devido ao efeito do aluguel dobrado e a retirada dos descontos temporários vinculados ao reajuste automático da inflação.

## DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO CONSOLIDADO

DRE Consolidada - Gerencial (R\$ mil)	1T22	1T21	Var. %	1T22	1T19	Var. %
<b>Receita Bruta</b>	<b>275.443</b>	<b>196.850</b>	<b>39,9%</b>	<b>275.443</b>	<b>197.727</b>	<b>39,3%</b>
Impostos e descontos	-42.224	-53.264	-20,7%	-42.224	-24.175	74,7%
Linearização dos descontos <sup>(1)</sup>	-4.846	26.428	-118,3%	-4.846	-	-
<b>Receita Líquida</b>	<b>228.373</b>	<b>170.014</b>	<b>34,3%</b>	<b>228.373</b>	<b>173.552</b>	<b>31,6%</b>
Custos e Despesas	-85.067	-69.649	22,1%	-85.067	-55.660	52,8%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	4.247	-4.432	-195,8%	4.247	304	1297,0%
Resultado de Equivalência Patrimonial	261	236	10,6%	261	5.301	-95,1%
<b>EBITDA</b>	<b>147.814</b>	<b>96.169</b>	<b>53,7%</b>	<b>147.814</b>	<b>123.496</b>	<b>19,7%</b>
<i>Margem EBITDA</i>	<i>64,7%</i>	<i>56,6%</i>	<i>8,2 p.p.</i>	<i>64,7%</i>	<i>71,2%</i>	<i>-6,4 p.p.</i>
Depreciação e Amortização	-38.635	-37.144	4,0%	-38.635	-31.104	24,2%
<b>EBIT</b>	<b>109.179</b>	<b>59.025</b>	<b>85,0%</b>	<b>109.179</b>	<b>92.392</b>	<b>18,2%</b>
<i>Margem EBIT</i>	<i>47,8%</i>	<i>34,7%</i>	<i>13,1 p.p.</i>	<i>47,8%</i>	<i>53,2%</i>	<i>-5,4 p.p.</i>
Receitas (Despesas) Financeiras	-126.593	-3.160	3906,1%	-126.593	-29.284	332,3%
IR e CSLL	1.060	-16.113	-106,6%	1.060	-15.003	-107,1%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>-16.354</b>	<b>39.752</b>	<b>-141,1%</b>	<b>-16.354</b>	<b>48.106</b>	<b>-134,0%</b>
<i>Margem Líquida</i>	<i>-7,2%</i>	<i>23,4%</i>	<i>-30,5 p.p.</i>	<i>-7,2%</i>	<i>27,7%</i>	<i>-34,9 p.p.</i>
<b>FFO</b>	<b>22.281</b>	<b>76.896</b>	<b>-71,0%</b>	<b>22.281</b>	<b>79.210</b>	<b>-71,9%</b>
<i>Margem FFO</i>	<i>9,8%</i>	<i>45,2%</i>	<i>-35,5 p.p.</i>	<i>9,8%</i>	<i>45,6%</i>	<i>-35,9 p.p.</i>
<b>Lucro Líquido Ajustado(R\$ mil)<sup>(2)</sup></b>	<b>40.975</b>	<b>39.752</b>	<b>3,1%</b>	<b>40.975</b>	<b>48.106</b>	<b>-14,8%</b>
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	<i>17,9%</i>	<i>23,4%</i>	<i>-5,4 p.p.</i>	<i>17,9%</i>	<i>27,7%</i>	<i>-9,8 p.p.</i>
<b>FFO Ajustado (R\$ mil)<sup>(2)</sup></b>	<b>79.610</b>	<b>76.896</b>	<b>3,5%</b>	<b>79.610</b>	<b>79.210</b>	<b>0,5%</b>
<i>Margem FFO Ajustada</i>	<i>34,9%</i>	<i>45,2%</i>	<i>-10,4 p.p.</i>	<i>34,9%</i>	<i>45,6%</i>	<i>-10,8 p.p.</i>

(1) Linearização dos descontos líquida da amortização.

(2) Excluindo o efeito não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce



LINEARIZAÇÃO DE DESCONTOS E DE REVENIDAS DE PONTOS

DRE - Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização	1T22 com linearização	1T22 sem linearização	1T21 com linearização	1T21 sem linearização	1T19 sem linearização	Var. 2022 vs 2021 sem Linearização	Var. 2022 vs 2019 sem Linearização
<b>Receita Bruta</b>	<b>275.443</b>	<b>275.443</b>	<b>196.850</b>	<b>196.850</b>	<b>197.727</b>	<b>39,93%</b>	<b>39,30%</b>
Impostos e descontos	-42.224	-42.563	-53.264	-51.414	-24.175	-17,22%	76,06%
Linearização dos descontos <sup>(1)</sup>	-4.846	0	26.428	0	0	0,00%	0,00%
<b>Receita Líquida</b>	<b>228.373</b>	<b>232.880</b>	<b>170.014</b>	<b>145.436</b>	<b>173.552</b>	<b>60,13%</b>	<b>34,18%</b>
Custos e Despesas	-85.067	-85.067	-69.649	-69.649	-55.660	22,14%	52,83%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	4.247	454	-4.432	-4.432	304	-110,24%	49,34%
Resultado de Equivalência Patrimonial	261	261	236	236	5.301	10,59%	-95,08%
<b>EBITDA</b>	<b>147.814</b>	<b>148.528</b>	<b>96.169</b>	<b>71.591</b>	<b>123.496</b>	<b>107,47%</b>	<b>20,27%</b>
<i>Margem EBITDA</i>	<i>64,7%</i>	<i>63,8%</i>	<i>56,6%</i>	<i>49,2%</i>	<i>71,2%</i>	<i>14,6 p.p.</i>	<i>-7,4 p.p.</i>
Depreciação e Amortização	-38.635	-38.635	-37.144	-37.144	-31.104	4,01%	24,21%
<b>EBIT</b>	<b>109.179</b>	<b>109.893</b>	<b>59.025</b>	<b>34.447</b>	<b>92.392</b>	<b>219,02%</b>	<b>18,94%</b>
<i>Margem EBIT</i>	<i>47,8%</i>	<i>47,2%</i>	<i>34,7%</i>	<i>23,7%</i>	<i>53,2%</i>	<i>23,5 p.p.</i>	<i>-6,0 p.p.</i>
Receitas (Despesas) Financeiras	-126.593	-126.593	-3.160	-3.160	-29.284	3906,11%	332,30%
IR e CSLL	1.060	817	-16.113	-7.756	-15.003	-110,54%	-105,45%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>-16.354</b>	<b>-15.883</b>	<b>39.752</b>	<b>23.530</b>	<b>48.106</b>	<b>-167,50%</b>	<b>-133,02%</b>
<i>Margem Líquida</i>	<i>-7,2%</i>	<i>-6,8%</i>	<i>23,4%</i>	<i>16,2%</i>	<i>27,7%</i>	<i>-23,0 p.p.</i>	<i>-34,5 p.p.</i>
<b>FFO</b>	<b>22.281</b>	<b>22.752</b>	<b>76.896</b>	<b>60.674</b>	<b>79.210</b>	<b>-62,50%</b>	<b>-71,28%</b>
<i>Margem FFO</i>	<i>9,8%</i>	<i>9,8%</i>	<i>45,2%</i>	<i>41,7%</i>	<i>45,6%</i>	<i>-31,9 p.p.</i>	<i>-35,9 p.p.</i>
<b>Lucro Líquido Ajustado(R\$ mil)<sup>(2)</sup></b>	<b>40.975</b>	<b>41.446</b>	<b>39.752</b>	<b>23.530</b>	<b>48.106</b>	<b>76,14%</b>	<b>-13,85%</b>
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	<i>17,9%</i>	<i>17,8%</i>	<i>23,4%</i>	<i>16,2%</i>	<i>27,7%</i>	<i>1,6 p.p.</i>	<i>-9,9 p.p.</i>
<b>FFO Ajustado (R\$ mil)<sup>(2)</sup></b>	<b>79.610</b>	<b>80.081</b>	<b>76.896</b>	<b>60.674</b>	<b>79.210</b>	<b>31,99%</b>	<b>1,10%</b>
<i>Margem FFO Ajustada</i>	<i>34,9%</i>	<i>34,4%</i>	<i>45,2%</i>	<i>41,7%</i>	<i>45,6%</i>	<i>-7,3 p.p.</i>	<i>-11,3 p.p.</i>

(1) Linearização dos descontos líquida da amortização.

(2) Excluindo o efeito não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce

Conforme mencionado anteriormente, a Iguatemi adotou políticas de descontos diferenciadas durante o período em que as operações sofreram com restrições devido à pandemia que, juntamente com os demais descontos comerciais concedidos, serão linearizados e amortizados pelo prazo remanescente de cada contrato. Da mesma forma, as vendas de pontos, que até então eram registradas como receita em uma única vez, passaram a ser linearizadas e amortizadas por um período de 60 meses, sendo aplicado, assim, de forma integral o que dispõe o CPC 06(R2)/IFRS 16 – Operações de arrendamento mercantil nas demonstrações financeiras da Iguatemi.

**DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO POR UNIDADE DE NEGÓCIO**

Conforme comentado no último relatório, decidimos divulgar os resultados das nossas operações de varejo (I-Retail e Iguatemi 365) separadas das operações de shoppings, outlets e torres comerciais. Os números e explicações dessas operações estão nas seções abaixo.

# DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

## 1º TRIMESTRE DE 2022



IGUATEMI  
S.A.

### DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO SHOPPINGS

DRE Shoppings - Gerencial (R\$ mil)	1T22	1T21	Var. %	1T22	1T19	Var. %
<b>Receita Bruta</b>	<b>253.261</b>	<b>190.219</b>	<b>33,1%</b>	<b>253.261</b>	<b>193.860</b>	<b>30,6%</b>
Impostos e descontos	-36.979	-51.775	-28,6%	-36.979	-23.263	59,0%
Linearização dos descontos <sup>(1)</sup>	-4.846	26.428	-118,3%	-4.846	0	
<b>Receita Líquida</b>	<b>211.436</b>	<b>164.872</b>	<b>28,2%</b>	<b>211.436</b>	<b>170.597</b>	<b>23,9%</b>
Custos e Despesas	-53.556	-57.950	-7,6%	-53.556	-52.597	1,8%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais <sup>(2)</sup>	890	-4.686	-119,0%	890	318	179,5%
Resultado de Equivalência Patrimonial	261	236	10,6%	261	5.301	-95,1%
<b>EBITDA</b>	<b>159.032</b>	<b>102.472</b>	<b>55,2%</b>	<b>159.032</b>	<b>123.620</b>	<b>28,6%</b>
<i>Margem EBITDA</i>	<i>75,2%</i>	<i>62,2%</i>	<i>13,1 p.p.</i>	<i>75,2%</i>	<i>72,5%</i>	<i>2,8 p.p.</i>

(1) Linearização dos descontos líquida da amortização

(2) Linearização da revenda de pontos no valor de R\$ 3,8 milhões no 1T22.

DRE - Shoppings com e sem linearização	1T22 com linearização	1T22 sem linearização	1T21 com linearização	1T21 sem linearização	1T19 sem linearização	Var. 2022 vs 2021 sem Linearização	Var. 2022 vs 2019 sem Linearização
<b>Receita Bruta</b>	<b>253.261</b>	<b>253.261</b>	<b>190.219</b>	<b>190.219</b>	<b>193.860</b>	<b>33,14%</b>	<b>30,64%</b>
Impostos e descontos	-36.979	-37.318	-51.775	-49.925	-23.263	-25,25%	60,42%
Linearização dos descontos <sup>(1)</sup>	-4.846	0	26.428	0	0	0,00%	0,00%
<b>Receita Líquida</b>	<b>211.436</b>	<b>215.943</b>	<b>164.872</b>	<b>140.294</b>	<b>170.597</b>	<b>53,92%</b>	<b>26,58%</b>
Custos e Despesas	-53.556	-53.556	-57.950	-57.950	-52.597	-7,58%	1,82%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	890	-2.903	-4.686	-4.686	318	-38,06%	-1011,35%
Resultado de Equivalência	261	261	236	236	5.301	10,59%	-95,08%
<b>EBITDA</b>	<b>159.032</b>	<b>159.746</b>	<b>102.472</b>	<b>77.894</b>	<b>123.620</b>	<b>105,08%</b>	<b>29,22%</b>
<i>Margem EBITDA</i>	<i>75,2%</i>	<i>74,0%</i>	<i>88,0%</i>	<i>55,5%</i>	<i>72,5%</i>	<i>18,5 p.p.</i>	<i>1,5 p.p.</i>

(1) Linearização dos descontos líquida da amortização.

### RECEITA BRUTA SHOPPINGS

A Receita Bruta, sem as operações do Iguatemi 365 e I-Retail, da Iguatemi no 1T22 foi de R\$ 253,3 milhões, aumento de 33,1% em relação ao mesmo período de 2019.

Receita Bruta - Gerencial (R\$ mil)	1T22	1T21	Var. %	1T22	1T19	Var. %
Aluguel	198.251	152.886	29,7%	198.251	138.848	42,8%
Taxa de Administração	13.817	11.050	25,0%	13.817	11.981	15,3%
Estacionamento	35.387	16.061	120,3%	35.387	37.201	-4,9%
Outros	5.806	10.222	-43,2%	5.806	5.830	-0,4%
<b>Total</b>	<b>253.261</b>	<b>190.219</b>	<b>33,1%</b>	<b>253.261</b>	<b>193.860</b>	<b>30,6%</b>

A Receita de Aluguel, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve um crescimento de 42,8% em relação ao 1T19 e representou 78,3% da Receita Bruta de shoppings.

# DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

## 1º TRIMESTRE DE 2022



IGUATEMI  
S.A.

Receita de Aluguel - Gerencial (R\$ mil)	1T22	1T21	Var. %	1T22	1T19	Var. %
Aluguel Mínimo	174.469	138.981	25,5%	174.469	120.820	44,4%
Aluguel Percentual	8.471	5.787	46,4%	8.471	7.224	17,3%
Locações Temporárias	15.311	8.118	88,6%	15.311	10.804	41,7%
<b>Total</b>	<b>198.251</b>	<b>152.886</b>	<b>29,7%</b>	<b>198.251</b>	<b>138.848</b>	<b>42,8%</b>

Este aumento da Receita de Aluguel em relação ao 1T19 é explicado principalmente por:

- Aluguel Mínimo: aumento de 44,4% com o efeito positivo dos reajustes automáticos dos contratos de aluguel pela inflação.
- Aluguel Percentual (*Overage*): aumento de 17,3% em função do aumento das vendas nos segmentos de Artigos Diversos, Saúde & Beleza e Joalheria e Moda, Calçados e Artigos de Couro
- Locações Temporárias: aumento de 41,7%, quando comparado a 2019. Isso mostra não só a retomada do fluxo, como também a expectativa positiva dos operadores sobre o setor.

A Taxa de Administração apresentou um crescimento de 15,3% em relação ao 1T19, em linha com o crescimento dos resultados operacionais dos empreendimentos.

A Receita de Estacionamento atingiu R\$ 35,4 milhões, 4,9% abaixo do 1T19, ainda impactada pelo menor tempo de permanência dos clientes no shopping e queda no fluxo em decorrência do menor fluxo no início do ano com o surgimento da variante Ômicron.

A linha de Outros (agora sem os resultados das operações do Iguatemi 365 e I-Retail) apresentou uma queda de 0,4% versus o 1T19, resultado principalmente pautado nas linhas de corretagem.

### DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES SHOPPINGS

As Deduções, Impostos e Contribuições somaram R\$ 40,5 milhões negativos. O efeito na receita líquida da linearização dos descontos líquido do PIS/COFINS é de R\$ 4,5 milhões.

### RECEITA LÍQUIDA SHOPPINGS

A Receita Líquida no 1T22 foi de R\$ 211,4 milhões, um crescimento de 23,9% em relação ao 1T19, excluindo o efeito da linearização dos descontos, o crescimento foi de 26,6% versus ao 1T19.



#### CUSTOS E DESPESAS SHOPPINGS

Custos e Despesas - Gerencial (R\$ mil)	1T22	1T21	Var. %	1T22	1T19	Var. %
<b>Custos de Aluguéis e Serviços</b>	<b>-32.051</b>	<b>-35.589</b>	<b>-9,9%</b>	<b>-32.051</b>	<b>-30.446</b>	<b>5,3%</b>
Pessoal	-7.397	-5.388	37,3%	-7.397	-6.329	16,9%
Serviços de terceiros	-1.482	-1.333	11,2%	-1.482	-2.491	-40,5%
Fundo de promoção	-634	-494	28,3%	-634	-485	30,7%
Estacionamento	-10.322	-8.841	16,8%	-10.322	-8.069	27,9%
Outros	-12.216	-19.533	-37,5%	-12.216	-12.723	-4,0%
<b>Despesas</b>	<b>-21.505</b>	<b>-22.361</b>	<b>-3,8%</b>	<b>-21.505</b>	<b>-21.764</b>	<b>-1,2%</b>
Pessoal	-10.043	-10.082	-0,4%	-10.043	-9.947	1,0%
Remuneração baseado em ações	-3.552	-2.137	66,2%	-3.552	-1.371	159,1%
Serviços de terceiros	-4.558	-6.126	-25,6%	-4.558	-5.233	-12,9%
Outros	-3.352	-4.016	-16,5%	-3.352	-5.213	-35,7%
<b>Subtotal</b>	<b>-53.556</b>	<b>-57.950</b>	<b>-7,6%</b>	<b>-53.556</b>	<b>-52.211</b>	<b>2,6%</b>
Depreciação e Amortização	-38.635	-37.144	4,0%	-38.635	-31.104	24,2%
<b>Total</b>	<b>-92.191</b>	<b>-95.094</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-92.191</b>	<b>-83.315</b>	<b>10,7%</b>

A linha de Custos de Aluguéis e Serviços foi de R\$ 32,0 milhões no 1T22 (excluindo depreciação e amortização), apresentou um aumento de 5,3% em comparação ao 1T19, em função do aumento de pessoal e custo de estacionamento.

As Despesas ficaram 1,2% abaixo do 1T19, principalmente pelo menor gasto com serviços de terceiros e outros.

#### OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS SHOPPINGS

Outras Rec. (Desp.) Op. - Gerencial (R\$ mil)	1T22	1T21	Var. %	1T22	1T19	Var. %
Outros	-2.903	-4.686	-38,1%	-2.903	6.894	-142,1%
Linearização de revenda de ponto	3.793	0	0,0%	3.793	0	0,0%
<b>Outras Receitas (Desp.) Op.</b>	<b>890</b>	<b>-4.686</b>	<b>-119,0%</b>	<b>890</b>	<b>6.894</b>	<b>-87,1%</b>

As Outras Receitas e Despesas Operacionais somaram R\$ 2,9 milhões negativos referentes a soma da PDD, receitas de vendas de pontos e multas pela saída antecipada de lojistas. O total de Outras Receitas e Despesas Operacionais está impactado pela linearização das vendas de ponto que totalizaram R\$ 3,8 milhões nesse tri.

#### RESULTADO VAREJO (I-Retail e Iguatemi 365)

Visando maior visibilidade às iniciativas de varejo da Iguatemi, abaixo mostramos separadamente os resultados das operações de I-Retail e Iguatemi 365 dos resultados dos shoppings, torres e outlets.

# DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

## 1º TRIMESTRE DE 2022



IGUATEMI  
S.A.

DRE Varejo (I-Retail e Iguatemi 365)	1T22	1T21	Var. %	1T22	1T19	Var. %
<b>Receita Bruta</b>	<b>22.182</b>	<b>6.631</b>	<b>234,5%</b>	<b>22.182</b>	<b>3.866</b>	<b>473,7%</b>
Impostos e descontos	-5.245	-1.489	252,2%	-5.245	-912	475,1%
<b>Receita Líquida</b>	<b>16.937</b>	<b>5.142</b>	<b>229,4%</b>	<b>16.937</b>	<b>2.954</b>	<b>473,3%</b>
Custos e Despesas	-31.511	-11.699	169,3%	-31.511	-3.064	928,6%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	3.357	254	1221,7%	3.357	-14	-23250,2%
<b>EBITDA</b>	<b>-11.218</b>	<b>-6.304</b>	<b>78,0%</b>	<b>-11.218</b>	<b>-124</b>	<b>8969,7%</b>
<i>Margem EBITDA</i>	<i>-66,2%</i>	<i>-122,6%</i>	<i>56,4 p.p.</i>	<i>-66,2%</i>	<i>-4,2%</i>	<i>-62,0 p.p.</i>

Nossas operações da i-Retail e Iguatemi 365 somaram uma Receita Bruta de R\$ 22,2 milhões no 1T22, um crescimento de 234,5% versus o 1T21 e 473,7% de crescimento sobre o mesmo período de 2019. A Receita Líquida chegou a R\$ 16,9 milhões, representando um crescimento de 229,4% sobre o 1T21 (+473,3% versus o 1T19). O expressivo crescimento das receitas está relacionado com a abertura de novas lojas da i-Retail e com a expansão geográfica do Iguatemi 365, que trouxe um aumento no GMV advindo de cidades onde a Iguatemi não tem presença física

Os custos e despesas apresentaram crescimento de 169,3% sobre o 1T21 relacionados com a abertura de novas operações no varejo (CMV e pessoal para operação) e com maiores custos de logística e marketing relacionados com a expansão geográfica do Iguatemi 365, que trouxe aumento do GMV. Vale lembrar que as operações do Iguatemi 365 iniciaram no 4T19, portanto não tem impacto nos números do 1T19.

### DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO

A linha Depreciação e Amortização cresceu 24,2%, para R\$ 38,6 milhões, no trimestre comparado ao mesmo período de 2019, isso devido a compra de participação concretizada no começo de 2020.

### RESULTADO FINANCEIRO

Resultado Financeiro Líquido - Gerencial (R\$ mil)	1T22	1T21	Var. %	1T22	1T19	Var. %
Receitas Financeiras	37.327	14.234	162,2%	37.327	9.710	284,4%
Despesas Financeiras	-92.749	-33.414	177,6%	-92.749	-37.396	148,0%
Resultado investimento Infracommerce	-86.862	0	0,0%	-86.862	-34	255376,8%
Resultado operação SWAP	18.562	8.583	116,3%	18.562	0	0,0%
Outros	-2.871	7.437	-138,6%	-2.871	-1.564	83,6%
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>-126.593</b>	<b>-3.160</b>	<b>3906,1%</b>	<b>-126.593</b>	<b>-29.284</b>	<b>332,3%</b>

O Resultado Financeiro Líquido da Iguatemi no 1T22 foi de R\$ 126,6 milhões negativos, 332% abaixo do valor apresentado no 1T19, impactado negativamente pela marcação a mercado do investimento na Infracommerce no montante de R\$ 86,9 milhões. Além disso, temos também uma operação de recompra de ações via SWAP que teve um resultado positivo de R\$



18,6 milhões no trimestre. Excluindo esses dois efeitos, o resultado financeiro teria sido de R\$ -58,3 milhões negativos, decorrente substancialmente pelo aumento do endividamento e da taxa Selic (10,3% no 1T22 versus 6,4% 1T19).

#### IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

No 1T22, o Imposto de Renda e Contribuição Social totalizou R\$ 1,0 milhões, por conta dos impactos tributários sobre o resultado do trimestre do investimento da Infracommerce.

#### LUCRO LÍQUIDO E FFO

Lucro Líquido e FFO	1T22	1T21	Var. %	1T22	1T19	Var. %
<b>Lucro Líquido</b>	<b>-16.354</b>	<b>39.752</b>	<b>-141,1%</b>	<b>-16.354</b>	<b>48.106</b>	<b>-134,0%</b>
<i>Margem Líquida</i>	<i>-7,2%</i>	<i>23,4%</i>	<i>-30,5 p.p.</i>	<i>-7,2%</i>	<i>27,7%</i>	<i>-34,9 p.p.</i>
<b>FFO</b>	<b>22.281</b>	<b>76.896</b>	<b>-71,0%</b>	<b>22.281</b>	<b>79.210</b>	<b>-71,9%</b>
<i>Margem FFO</i>	<i>9,8%</i>	<i>45,2%</i>	<i>-35,5 p.p.</i>	<i>9,8%</i>	<i>45,6%</i>	<i>-35,9 p.p.</i>
<b>Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil) <sup>(1)</sup></b>	<b>41.446</b>	<b>23.530</b>	<b>76,1%</b>	<b>41.446</b>	<b>48.106</b>	<b>-13,8%</b>
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	<i>17,8%</i>	<i>16,2%</i>	<i>1,6 p.p.</i>	<i>17,8%</i>	<i>27,7%</i>	<i>-9,9 p.p.</i>
<b>FFO Ajustado (R\$ mil) <sup>(1)</sup></b>	<b>80.081</b>	<b>60.674</b>	<b>32,0%</b>	<b>80.081</b>	<b>79.210</b>	<b>1,1%</b>
<i>Margem FFO Ajustada</i>	<i>34,4%</i>	<i>41,7%</i>	<i>-7,3 p.p.</i>	<i>34,4%</i>	<i>45,6%</i>	<i>-11,3 p.p.</i>

(1) Excluindo o efeito não caixa da Linearização e variação do preço da ação da Infracommerce

Afim de mostrarmos uma comparação mais próxima à visão caixa, excluímos os efeitos da Linearização e variação do preço da ação da Infracommerce para o Lucro Líquido e FFO ajustados. Sendo assim o Lucro Líquido no 1T22 seria de R\$ 41,5 milhões, um crescimento de 76,1% versus o 1T21. Com os mesmos ajustes, FFO seria de R\$ 80,1 milhões no 1T22 e um crescimento de 32% versus o 1T21.

#### EBITDA CONSOLIDADO

Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) Consolidado - Gerencial (R\$ mil)	1T22	1T21	Var. %	1T22	1T19	Var. %
<b>Lucro Líquido</b>	<b>-16.354</b>	<b>39.752</b>	<b>-141,1%</b>	<b>-16.354</b>	<b>48.106</b>	<b>-134,0%</b>
(+) IR / CS	-1.060	16.113	-106,6%	-1.060	15.003	-107,1%
(+) Despesas Financeiras	200.813	-37.148	-640,6%	200.813	38.994	415,0%
(-) Receitas Financeiras	-74.220	40.308	-284,1%	-74.220	-9.710	664,4%
<b>EBIT (LAJIR)</b>	<b>109.179</b>	<b>59.025</b>	<b>85,0%</b>	<b>109.179</b>	<b>92.393</b>	<b>18,2%</b>
(+) Depreciação e Amortização	38.635	37.144	4,0%	38.635	31.104	24,2%
<b>EBITDA</b>	<b>147.814</b>	<b>96.169</b>	<b>53,7%</b>	<b>147.814</b>	<b>123.497</b>	<b>19,7%</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>228.373</b>	<b>170.014</b>	<b>34,3%</b>	<b>228.373</b>	<b>173.552</b>	<b>31,6%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>64,7%</b>	<b>56,6%</b>	<b>8,2 p.p.</b>	<b>64,7%</b>	<b>71,2%</b>	<b>-6,4 p.p.</b>

O EBITDA do trimestre atingiu R\$ 147,8 milhões, 53,7% acima do EBITDA do 1T19, com Margem EBITDA de 64,7%. A queda na margem EBITDA é, em parte, atribuída ao crescimento das operações de Varejo e Iguatemi 365 que tem margens menores

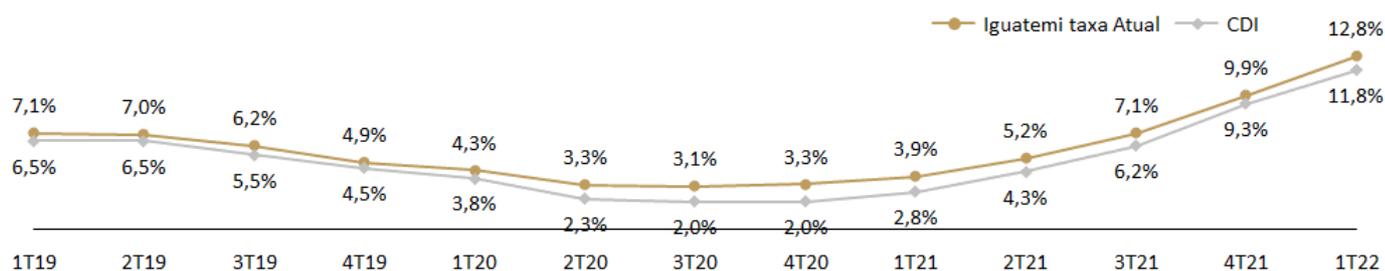
## ENDIVIDAMENTO

Dados Consolidados (R\$ mil)	IGTI			IESC		
	31/03/22	31/12/21	Var. %	31/03/22	31/12/21	Var. %
<b>Dívida Total<sup>(1)</sup></b>	<b>3.380.252</b>	<b>3.423.926</b>	<b>-1,3%</b>	<b>3.205.084</b>	<b>3.253.794</b>	<b>-1,5%</b>
Disponibilidades	1.937.228	2.054.091	-5,7%	1.752.341	1.840.102	-4,8%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.443.024</b>	<b>1.369.835</b>	<b>5,3%</b>	<b>1.452.743</b>	<b>1.413.692</b>	<b>2,8%</b>
EBITDA (LTM) <sup>(1)</sup>	522.277	470.632	11,0%	598.116	550.078	8,7%
<b>Dívida Líquida/EBITDA</b>	<b>2,76x</b>	<b>2,91x</b>	<b>-0,15</b>	<b>2,43x</b>	<b>2,57x</b>	<b>-0,14</b>
<b>Custo da Dívida (% CDI)</b>	<b>109,2%</b>	<b>111,8%</b>	<b>-2,6 p.p.</b>	<b>108,7%</b>	<b>107,5%</b>	<b>1,3 p.p.</b>
<b>Prazo da Dívida (anos)</b>	<b>3,3</b>	<b>3,5</b>	<b>-0,2</b>	<b>3,4</b>	<b>3,6</b>	<b>-0,2</b>

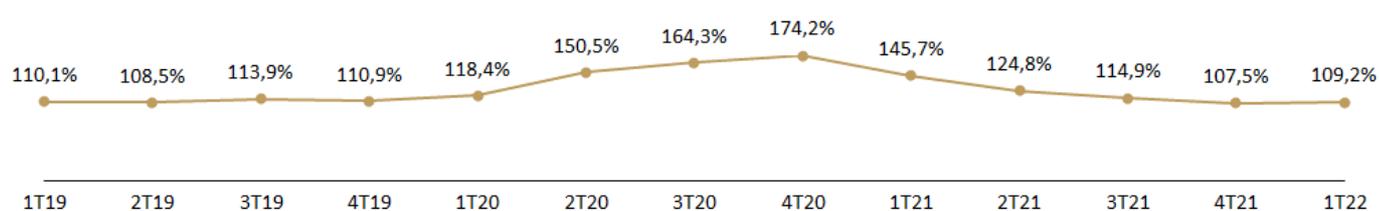
A Iguatemi, na visão IESC (Antiga IGTA3), encerrou o trimestre com uma Dívida Total de R\$ 3.205 milhões, com prazo médio em 3,4 anos e custo médio de 108,7% do CDI. A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R\$ 1,75 bilhão, queda de 4,8% em comparação ao 4T21, levando a uma Dívida Líquida de R\$ 1.452 milhões e um múltiplo Dívida Líquida/EBITDA de 2,43x, uma queda de 0,14 versus o 4T21.

O múltiplo maior de Dívida Líquida/EBITDA na Iguatemi S.A. é devido ao impacto das despesas administrativas no EBITDA dos últimos 3 trimestres de 2021, relacionadas à antiga administração da Jereissati Participações S.A. (Ex JPSA), que com a reorganização não existem mais. A Iguatemi S.A. empresa (Ex JPSA) possui caixa líquido e com a saída das despesas não recorrentes da base do EBITDA dos últimos doze meses, a companhia consolidada terá uma queda no nível de alavancagem, quando comparada a IESC atual.

### Custo da Dívida

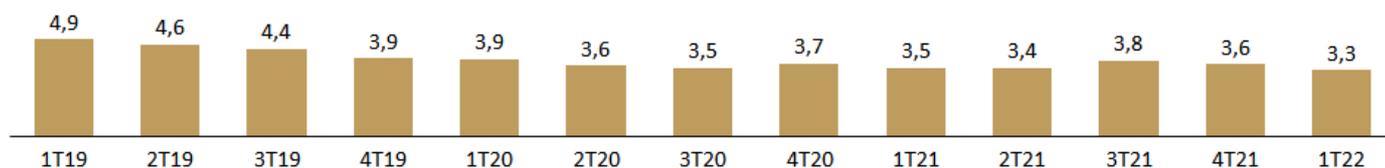


### Custo da Dívida (% CDI)

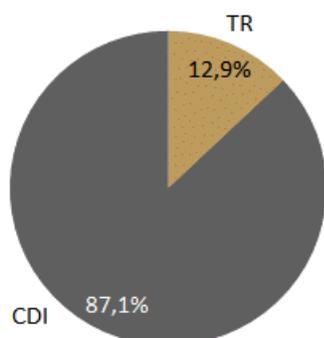




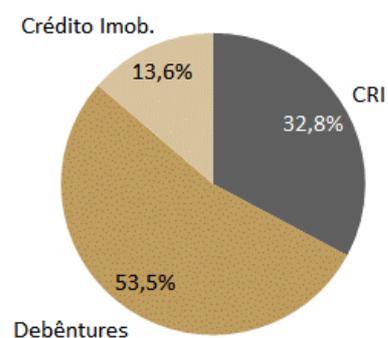
Prazo da Dívida (anos)



Perfil da Dívida por Indexador



Perfil da Dívida por Modalidade



Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	31/03/2022	%	31/12/2021	%
TR	437.344	12,9%	441.426	12,9%
CDI	2.942.908	87,1%	2.982.501	87,1%
Outros	0	0,0%	0	0,0%
Curto Prazo	339.948	10,1%	321.899	9,4%
Longo Prazo	3.040.304	89,9%	3.102.027	90,6%

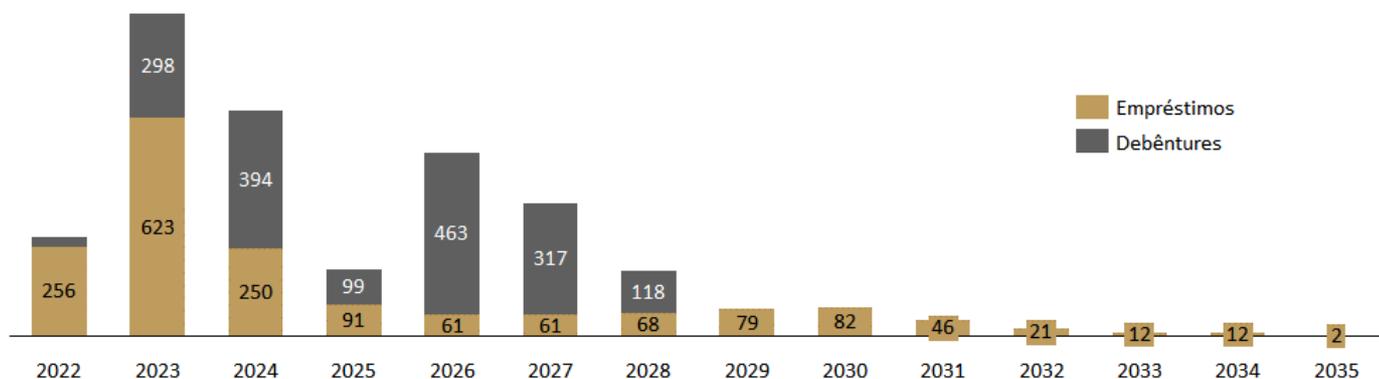
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA (R\$ MM)

# DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

## 1º TRIMESTRE DE 2022



IGUATEMI  
S.A.



### FLUXO DE CAIXA

O Caixa ajustado da Iguatemi (considerando o saldo do Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras) aumentou em R\$ 28,7 milhões em comparação ao trimestre anterior (3T21), finalizando o 4T21 em R\$ 1.840,1 milhões. Principais variações:

- Caixa Líquido gerado pelas atividades operacionais <sup>(1)</sup> de R\$ 58,7 milhões positivos;
- Caixa das atividades de investimentos <sup>(2)</sup> de R\$ 31,9 milhões negativos;
- Caixa das atividades de financiamento <sup>(3)</sup> R\$ 143,6 milhões.



(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 12,1 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e marcação a mercado do Investimento na Infracommerce Caxaas SA.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 35,5 milhões positivos classificados como "Aplicações Financeiras".

(3) Caixa de financiamento ajustado em R\$ 60,2 milhões positivos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.

### PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Em Março de 2022, não atualizamos o valor justo das nossas propriedades em operação e propriedades em desenvolvimento.

# DIVULGAÇÃO DE RESULTADO

## 1º TRIMESTRE DE 2022



IGUATEMI  
S.A.

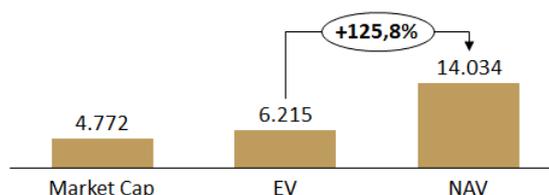
Data base: 31/12/2021.

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado utilizando o Fluxo de Caixa Descontado. Todos os cálculos são

	IGTA3								Unit Equivalente
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 <sup>(2)</sup>
Valor a 100% (R\$ MM)	11.401	12.613	14.955	16.406	19.328	21.830	24.780	24.888	23.859
Participação Iguatemi (R\$ MM)	6.862	7.647	8.287	9.027	10.534	11.872	14.011	14.612	14.034
ABL total (mil m <sup>2</sup> )	768	773	746	746	746	757	710	711	709
ABL própria (mil m <sup>2</sup> )	470	484	454	455	455	459	453	471	469
Número de Ações (mil)	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	264.109
Preço da Ação (R\$)	22,32	27,25	18,91	26,67	39,93	41,6	52,9	37,4	18,07
NAV por Ação (R\$)	38,85	43,30	46,92	51,11	59,65	67,22	79,33	82,74	53,14

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 7,3% a.a.;
- (ii) Taxa de crescimento real na perpetuidade de 2,0% a.a.;
- (iii) Não está considerado no cálculo quaisquer projetos *greenfield*.



Data base do Market Cap. e EV: 31/03/2022.

## INVESTIMENTOS

Foram investidos R\$ 31,3 milhões no trimestre, destinados às obras da Torre Galleria, Capex de manutenção / reinvestimento dos shoppings do portfólio, bem como investimentos relacionados a projetos em andamento, expansão do Iguatemi 365 e capitalizações.

Investimentos (R\$ milhões)	1T22	2022	2021
Aquisições	0,0	0,0	0,0
Outros investimentos <sup>(1)</sup>	31,3	31,3	167,0
<b>Total</b>	<b>31,3</b>	<b>31,3</b>	<b>167,0</b>

(1) Inclui CAPEX para manutenção, reinvestimento, projetos e capitalização.

## PROJETOS EM ANDAMENTO

### Torre Galleria

Em dezembro de 2018, anunciamos o projeto de torre no Galleria Shopping em Campinas o empreendimento terá 14 andares com lajes de 950m<sup>2</sup> de área privativa cada, salas de reunião, auditório e heliponto, estando integrada ao shopping. Esse projeto está

aderente a nossa estratégia de adensamento do entorno e geração adicional de receitas. A construção da torre comercial é o primeiro passo de um plano de expansão ainda mais abrangente. O projeto está previsto para ser entregue no 2º trimestre de 2022.

#### POTENCIAL CONSTRUTIVO

No médio / longo prazo, a Iguatemi deve continuar usando seu potencial construtivo de aproximadamente 1,5 milhão m<sup>2</sup> (124,5 mil m<sup>2</sup> de ABL e 1.552 mil m<sup>2</sup> 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).

Empreendimento	Shopping (ABL m <sup>2</sup> )	Imobiliário (AP m <sup>2</sup> )	% Iguatemi
Iguatemi São Paulo	2.500	-	58,6%
Iguatemi Campinas - Terreno Anexo <sup>(2)</sup>	-	1.044.185	24,8%
Iguatemi Campinas	6.000	83.000	70,0%
Iguatemi Campinas - Power Center	5.000	181.635	77,0%
Iguatemi Porto Alegre	3.233	27.352	42,6%
Iguatemi Esplanada	12.000	105.000	46,0%
Praia de Belas	3.000	-	37,6%
Galleria	11.000	27.000	100,0%
Market Place		30.000	100,0%
Iguatemi São Carlos	20.000	15.000	50,0%
Iguatemi Brasília	10.000	-	64,0%
Iguatemi Alphaville	7.716	-	78,0%
Iguatemi Ribeirão Preto	-	17.000	88,0%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	12.500	-	41,0%
I Fashion Outlet Santa Catarina <sup>(1)</sup>	10.000	-	54,0%
Iguatemi Rio Preto	21.500	-	88,0%
JK Iguatemi		22.266	5,5%
<b>Total</b>	<b>124.449</b>	<b>1.552.438</b>	<b>45,5%</b>

(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.

Conforme comentamos no último relatório de resultados, parte da nossa estratégia é o adensamento dos entornos dos nossos empreendimentos, por esse motivo temos vendido frações dos nossos terrenos para desenvolvimento de projetos de usos diversos (comerciais, residenciais, mistos e multifamily). Abaixo mostramos em representação gráfica os projetos que serão desenvolvidos nos próximos anos em alguns dos nossos terrenos, esses projetos são resultado das frações que foram vendidas nos últimos anos.



Galleria



Iguatemi Esplanada



Iguatemi São José do Rio Preto



Iguatemi Ribeirão Preto



## MERCADO DE CAPITAIS

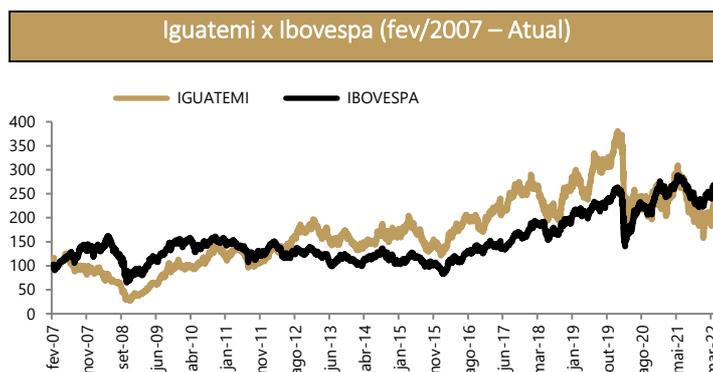
A Iguatemi está listada na B3, com o *ticker* IGTI11 e IGTI3, e é uma das empresas dos índices Ibovespa e IBx-100. Nossos principais acionistas e o *free float* da Companhia, com base em 31/03/2022, estão descritos no quadro a seguir:

Composição Acionária (Iguatemi S.A.)	IGTI3 (ONs)		IGTI11 (UNITS)		Unit Equivalente	
	# ações ON	# ações ON	# ações ON	# ações PN	(teórico)	% Total
Acionista Controlador	530.132.630				75.733.233	28,7%
Float	49.733.034	180.853.438	361.706.876		187.958.157	71,2%
Tesouraria	6	417.642	835.284		417.643	0,2%
<b>Total</b>	<b>579.865.670</b>	<b>181.271.080</b>	<b>362.542.160</b>		<b>264.109.033</b>	<b>100,0%</b>

A Unit da Iguatemi encerrou o 1T22 cotada a R\$ 20,45. Atualmente, 13 analistas de mercado têm cobertura ativa na Iguatemi.

IGTI11 <sup>(1)</sup>	
Preço Final (31/03/2022)	R\$ 20,45
Maior Preço do 1T22	R\$ 21,47
Menor Preço do 1T22	R\$ 15,03
Valorização no 1T22	13,17%
Número de Units Equivalentes	264.109.033
Market Cap (31/03/2022)	R\$ 5.401.029.725
Média diária de Liquidez no 1T22	R\$ 47.046.134

(1) Fonte: Broadcast, data base: 31/03/2022.



## RECURSOS HUMANOS

Dispomos de uma equipe de administração experiente e procuramos, de forma consistente, alinhar os interesses de nossa administração e funcionários com aqueles de nossos acionistas, através de mecanismos de remuneração variável:

**Plano Iguatemi de Bonificação:** Programa de bonificação atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais de curto prazo. Todos os nossos colaboradores são elegíveis. O valor distribuído para cada colaborador é atrelado aos *Key Performance Indicators* – KPIs da empresa (dividido em: i. rentabilidade do *On-Going Business*, e ii. qualidade e importância estratégica dos Projetos Futuros/Caminhos de Crescimento) e aos KPIs individuais.

**Plano de Incentivo de Longo Prazo – Ações Restritas:** Outorga de ações ordinárias de emissão da Companhia aos Colaboradores elegíveis selecionados pelo Comitê de Remuneração e aprovados pelo Conselho de Administração, com vistas à, principalmente: (a) estimular a melhoria da gestão da Companhia e de suas Controladas, conferindo aos Participantes a possibilidade de serem acionistas da Companhia, estimulando-os na otimização de todos os aspectos que possam valorizar a Companhia no longo prazo, dando-lhes, ainda, uma visão empreendedora e corporativa; (b) estimular a atração e retenção dos administradores, colaboradores

e prestadores de serviços; (c) suportar o alinhamento de interesses entre executivos e acionistas da Companhia, maximizando o nível de comprometimento dos administradores e empregados com a geração de resultados sustentáveis para a Companhia; e (d) ampliar a atratividade da Companhia e de suas Controladas.

Com base nas melhores práticas de mercado e baseado no resultado de um trabalho de diagnóstico estruturado, realizado com auxílio de consultoria externa em todos os sub processos de RH e na metodologia CMMI (Capability Maturity Model Integration) foram atualizadas, em 2019, as principais políticas da área, a política de Remuneração e de Atração. Lançamos e sustentamos um sistema integrado HCM (Human Capital Management) SuccessFactor de gestão de pessoas que utilizamos amplamente no exercício dos processos de recursos humanos no dia a dia o qual os gestores têm acesso de modo a facilitar a gestão da informação, as alçadas de aprovação e a transparência aos colaboradores que também passaram a ter acesso a informações relevantes, tais como:

- estrutura organizacional completa;
- descritivos de todos os cargos;
- vagas disponíveis para inscrição interna ou indicações;
- plataforma com cursos disponíveis;
- autosserviço em relação a atualização do próprio perfil, solicitação de férias e consulta aos demonstrativos de pagamentos.

Buscamos proporcionar um ambiente que estimula o engajamento dos colaboradores com a empresa, por meio de pesquisas anuais com a metodologia GPTW e a formação de Comitês de Clima compostos por colaboradores voluntários atuantes, confirmando nosso entendimento sobre a importância de um ambiente de trabalho fisicamente agradável e emocionalmente seguro para as nossas pessoas. O programa Saúde Iguatemi tem por objetivo promover orientação continuada sobre a saúde integral dos colaboradores, por meio da realização de diagnósticos, programas customizados nos pilares de saúde física, emocional e financeira.

Igualmente relevante é nossa dedicação ao desenvolvimento dos colaboradores e, todos os anos, investimos tempo e energia no Ciclo de Gente, uma prática de avaliação, feedback e plano de desenvolvimento individuais para que nossos colaboradores possam se desenvolver na organização e ocupar novas atividades e posições na empresa, incluindo neste exercício o mapeamento de sucessores internos para a manutenção e ampliação dos negócios.

Nossas políticas e práticas de Recursos Humanos buscam fortalecer o engajamento de nossos colaboradores, ofertando programas de educação e desenvolvimento, ferramentas de gestão para melhorar nossa eficiência individual e coletiva, oportunidades de promoção interna, bem como remuneração competitiva.

Em 31 de março de 2022 a Iguatemi tinha **548 funcionários**, versus 424 funcionários em 31 de março de 2021 (+29,2%). Parte relevante dessas novas contratações foram para a formação dos times de Iguatemi 365 e também das lojas da I-Retail.

## PROGRAMAS SOCIOAMBIENTAIS

Há mais de 10 anos, a Iguatemi, sempre preocupada com os aspectos socioambientais, implementa ações sustentáveis que economizam água e reduzem o consumo de energia, tais como:

### Ações para redução do consumo de energia

- Migração para o Mercado Livre (atualmente todos os nossos shoppings estão no Mercado Livre);
- Substituição contínua das lâmpadas e equipamentos por novas tecnologias mais eficientes (Chillers, LED, dentre outros);
- Automatização de sistemas para melhorar a eficiência dos Shoppings (iluminação, ar condicionado, dentre outros).

### Ações para economia de água e para aumento da autossuficiência

- Poços artesianos;
- Tratamento de água e esgoto (ETE/ETA);
- Instalação de equipamentos economizadores (arejadores, vasos sanitários, válvulas economizadoras, dentre outros).

### Outras iniciativas

Desenvolvemos nossos processos logísticos (como, por exemplo, reciclagem ou coleta seletiva) sempre levando em conta o meio ambiente.

Atualmente, quatro *malls* possuem um evoluído sistema de compostagem: Iguatemi Porto Alegre, Iguatemi Campinas e Iguatemi Esplanada. Em cada shopping foi adotado um modelo diferente e estão sendo feitas análises para definição de qual o melhor modelo a ser adotado nos demais ativos do grupo. Além disso, todos os *malls* possuem sistema de coleta seletiva e reciclagem (em diferentes modelos).

Adicionalmente, vale ressaltar a prática de ações sociais, de apoio a cooperativas, que beneficiam comunidades carentes com o trabalho de separação dos resíduos ou a reutilização de matérias-primas.

Finalmente, assinamos em 2019 o Woman's Empowerment Principle's (WEP's), um projeto da ONU e do Pacto Global. A iniciativa reforça o compromisso da Companhia com a defesa da equidade de gênero, assegurando as mesmas oportunidades de direitos para homens e mulheres no ambiente de trabalho.

## SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE – ATENDIMENTO À INSTRUÇÃO CVM Nº 381/2003

A Companhia e suas controladas passaram a utilizar os serviços de auditoria da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. a partir do primeiro trimestre de 2017. 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 55 anos de atuação no mercado, e atualmente detém participação em 14 shopping centers, dois premium outlets, um e-commerce premium no modelo marketplace, quatro torres comerciais e uma torre residencial, sendo que dois projetos estão em construção e representam 22,5 mil m<sup>2</sup> de área privativa total e 8,8 mil m<sup>2</sup> de área privativa própria.

Os empreendimentos juntos totalizam 708 mil m<sup>2</sup> de ABL total, sendo a sua ABL própria correspondente a 468 mil m<sup>2</sup>

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

#### EQUIPE DE RI

**Guido Oliveira**  
CFO

**Marcos Montes**  
Gerente de RI

**Victor Barbosa**  
Coordenador de RI

Tel.: +55 (11) 3137-7037 / 7134  
[ri@iguatemi.com.br](mailto:ri@iguatemi.com.br)  
[www.iguatemi.com.br](http://www.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.*

## APÊNDICE

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

### 1. 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.

### 2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DOS EXERCÍCIOS DO QUARTO TRIMESTRE E ANO 2021

#### 2.1. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado Gerencial

DRE Gerencial	1T22	1T21	Var. %
<b>Receita Bruta</b>	<b>275.443</b>	<b>196.850</b>	<b>39,9%</b>
Deduções, impostos e contribuições	-47.070	-26.836	75,4%
<b>Receita Líquida</b>	<b>228.373</b>	<b>170.014</b>	<b>34,3%</b>
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-96.053	-83.677	14,8%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>132.320</b>	<b>86.337</b>	<b>53,3%</b>
Despesas/Receitas Operacionais	-23.141	-27.311	-15,3%
Despesas Gerais e Administrativas	-27.649	-23.115	19,6%
Outras Receitas Operacionais	5.515	7.995	-31,0%
Outras Despesas Operacionais	-1.268	-12.427	-89,8%
Equivalência Patrimonial	261	236	10,6%
<b>Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos</b>	<b>109.179</b>	<b>59.026</b>	<b>85,0%</b>
Resultado Financeiro	-126.593	-3.160	3906,1%
Receitas Financeiras	74.220	37.148	99,8%
Despesas Financeiras	-200.813	-40.308	398,2%
<b>Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro</b>	<b>-17.414</b>	<b>55.866</b>	<b>-131,2%</b>
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	1.060	-16.113	-106,6%
Corrente	-19.565	-9.904	97,5%
Diferido	20.625	-6.209	-432,2%
<b>Lucro/Prejuízo do Período</b>	<b>-16.354</b>	<b>39.753</b>	<b>-141,1%</b>
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-17.333	40.263	-143,0%
Atribuído a Sócios Não Controladores	979	-510	-292,0%



2.2. Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado Contábil

DRE Contábil	1T22	1T21	Var. %
<b>Receita Bruta</b>	<b>272.433</b>	<b>193.092</b>	<b>41,1%</b>
Deduções, impostos e contribuições	-46.695	-26.453	76,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>225.738</b>	<b>166.639</b>	<b>35,5%</b>
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-95.723	-77.636	23,3%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>130.015</b>	<b>89.003</b>	<b>46,1%</b>
Despesas/Receitas Operacionais	-23.889	-25.820	-7,5%
Despesas Gerais e Administrativas	-27.649	-23.115	19,6%
Outras Receitas Operacionais	5.381	7.901	-31,9%
Outras Despesas Operacionais	-1.248	-12.221	-89,8%
Equivalência Patrimonial	-373	1.615	-123,1%
<b>Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos</b>	<b>106.126</b>	<b>63.183</b>	<b>68,0%</b>
Resultado Financeiro	-123.864	-6.853	1707,4%
Receitas Financeiras	74.250	36.710	102,3%
Despesas Financeiras	-198.114	-43.563	354,8%
<b>Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro</b>	<b>-17.738</b>	<b>56.330</b>	<b>-131,5%</b>
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	1.383	-16.490	-108,4%
Corrente	-19.224	-9.478	102,8%
Diferido	20.607	-7.012	-393,9%
<b>Lucro/Prejuízo do Período</b>	<b>-16.355</b>	<b>39.840</b>	<b>-141,1%</b>
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-17.333	40.350	-143,0%
Atribuído a Sócios Não Controladores	979	-510	-292,0%



2.3. Demonstração do Resultado do Exercício – Conciliação Gerencial x Contábil

DRE - Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial	1T22 Contábil	Ajustes	1T22 Gerencial
<b>Receita Bruta</b>	<b>272.433</b>	<b>3.010</b>	<b>275.443</b>
Deduções, impostos e contribuições	-46.695	-375	-47.070
<b>Receita Líquida</b>	<b>225.738</b>	<b>2.635</b>	<b>228.373</b>
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-95.723	-330	-96.053
<b>Resultado Bruto</b>	<b>130.015</b>	<b>2.305</b>	<b>132.320</b>
Despesas/Receitas Operacionais	-23.889	748	-23.141
Despesas Gerais e Administrativas	-27.649	0	-27.649
Outras Receitas Operacionais	5.381	134	5.515
Outras Despesas Operacionais	-1.248	-20	-1.268
Equivalência Patrimonial	-373	634	261
<b>Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos</b>	<b>106.126</b>	<b>3.053</b>	<b>109.179</b>
Resultado Financeiro	-123.864	-2.729	-126.593
Receitas Financeiras	74.250	-30	74.220
Despesas Financeiras	-198.114	-2.699	-200.813
<b>Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro</b>	<b>-17.738</b>	<b>324</b>	<b>-17.414</b>
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	1.383	-323	1.060
Corrente	-19.224	-341	-19.565
Diferido	20.607	18	20.625
<b>Lucro/Prejuízo do Período</b>	<b>-16.355</b>	<b>1</b>	<b>-16.354</b>
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-17.333	0	-17.333
Atribuído a Sócios Não Controladores	979	0	979

2.4. Demonstração do Resultado do Exercício – Conciliação Gerencial com e sem linearização dos descontos relacionados ao Covid-19

DRE - Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização	1T19 sem linearização	1T21 com linearização	Efeito linearização	1T21 sem linearização	1T22 com linearização	Efeito linearização	1T22 sem linearização
<b>Receita Bruta</b>	<b>197.727</b>	<b>196.850</b>	<b>0</b>	<b>196.850</b>	<b>275.443</b>	<b>0</b>	<b>275.443</b>
Impostos e descontos	-24.175	-53.264	-1.850	-51.414	-42.224	339	-42.563
Linearização dos descontos <sup>(1)</sup>	0	26.428	26.428	0	-4.846	-4.846	0
<b>Receita Líquida</b>	<b>173.552</b>	<b>170.014</b>	<b>24.578</b>	<b>145.436</b>	<b>228.373</b>	<b>-4.507</b>	<b>232.880</b>
Custos e Despesas	-55.660	-69.649	0	-69.649	-85.067	0	-85.067
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	304	-4.432	0	-4.432	4.247	3.793	454
Resultado de Equivalência Patrimonial	5.301	236	0	236	261	0	261
<b>EBITDA</b>	<b>123.496</b>	<b>96.169</b>	<b>24.578</b>	<b>71.591</b>	<b>147.814</b>	<b>-714</b>	<b>148.528</b>
<i>Margem EBITDA</i>	<i>71,2%</i>	<i>56,6%</i>	-	<i>49,2%</i>	<i>64,7%</i>	-	<i>63,8%</i>
Depreciação e Amortização	-31.104	-37.144	0	-37.144	-38.635	0	-38.635
<b>EBIT</b>	<b>92.392</b>	<b>59.025</b>	<b>24.578</b>	<b>34.447</b>	<b>109.179</b>	<b>-714</b>	<b>109.893</b>
<i>Margem EBIT</i>	<i>53,2%</i>	<i>34,7%</i>	-	<i>23,7%</i>	<i>47,8%</i>	-	<i>47,2%</i>
Receitas (Despesas) Financeiras	-29.284	-3.160	0	-3.160	-126.593	0	-126.593
IR e CSLL	-15.003	-16.113	-8.357	-7.756	1.060	243	817
<b>Lucro Líquido</b>	<b>48.106</b>	<b>39.752</b>	<b>16.222</b>	<b>23.530</b>	<b>-16.354</b>	<b>-471</b>	<b>-15.883</b>
<i>Margem Líquida</i>	<i>27,7%</i>	<i>23,4%</i>	-	<i>16,2%</i>	<i>-7,2%</i>	-	<i>-6,8%</i>
<b>FFO</b>	<b>79.210</b>	<b>76.896</b>	<b>16.222</b>	<b>60.674</b>	<b>22.281</b>	<b>-471</b>	<b>22.752</b>
<i>Margem FFO</i>	<i>45,6%</i>	<i>45,2%</i>	-	<i>41,7%</i>	<i>9,8%</i>	-	<i>9,8%</i>

2.5. Balanço Patrimonial Consolidado Contábil

ATIVO (R\$ mil)	31/03/2022	31/12/2021	Var.
<b>Ativo Circulante</b>	<b>2.235.803</b>	<b>2.353.500</b>	<b>-5,0%</b>
Disponibilidades	1.886.047	2.004.126	-5,9%
Contas a Receber	245.472	266.855	-8,0%
Estoques	28.325	26.275	7,8%
Tributos a Recuperar	28.436	33.355	-14,7%
Despesas Antecipadas	13.990	8.562	63,4%
Outros Ativos Circulantes	33.533	14.327	134,1%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>5.008.430</b>	<b>5.019.304</b>	<b>-0,2%</b>
Ativo Realizável a Longo Prazo	369.442	373.198	-1,0%
Aplicações Financeiras	51.181	49.965	2,4%
Contas a Receber	230.676	232.723	-0,9%
Tributos Diferidos	0	0	-
Créditos com Partes Relacionadas	32.759	34.612	-5,4%
Outros Ativos Não Circulantes	54.826	55.898	-1,9%
Investimentos	4.484.222	4.489.458	-0,1%
Participações Societárias	170.542	170.337	0,1%
Propriedades para Investimento	4.313.680	4.319.121	-0,1%
Imobilizado	46.177	47.477	-2,7%
Intangível	108.589	109.171	-0,5%
<b>Ativo Total</b>	<b>7.244.233</b>	<b>7.372.804</b>	<b>-1,7%</b>
PASSIVO (R\$ mil)	31/03/2022	31/12/2021	Var.
<b>Passivo Circulante</b>	<b>483.169</b>	<b>507.687</b>	<b>-4,8%</b>
Obrigações Sociais e Trabalhistas	33.528	41.388	-19,0%
Fornecedores	16.776	19.597	-14,4%
Obrigações Fiscais	19.669	21.310	-7,7%
Empréstimos e Financiamentos	313.571	300.205	4,5%
Debêntures	26.377	21.694	21,6%
Outras Obrigações	73.248	103.493	-29,2%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>3.342.158</b>	<b>3.424.583</b>	<b>-2,4%</b>
Empréstimos e Financiamentos	1.351.062	1.413.767	-4,4%
Debêntures	1.689.242	1.688.260	0,1%
Passivos com Partes Relacionadas	0	0	-
Outros	9.011	9.708	-7,2%
Tributos Diferidos	246.970	267.290	-7,6%
Provisões	45.873	45.558	0,7%
Lucros e Receitas a Apropriar	0	0	-
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>3.418.906</b>	<b>3.440.534</b>	<b>-0,6%</b>
Capital Social Realizado	1.069.691	1.069.691	0,0%
Reservas de Capital	1.427.048	1.431.296	-0,3%
Reservas de Lucros	928.391	928.391	0,0%
Lucros / Prejuízos Acumulados	-17.333	0	-
Participação dos Acionistas Não Controladores	11.109	11.156	-0,4%
<b>Passivo Total</b>	<b>7.244.233</b>	<b>7.372.804</b>	<b>-1,7%</b>



2.6. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil

Consolidado (Contábil)	31/03/2022	31/12/2021
<b>Caixa Líquido Atividades Operacionais</b>	<b>46.574</b>	<b>174.439</b>
Caixa Gerado nas Operações	153.318	493.253
Lucro Líquido do Exercício	-16.354	346.205
Depreciação e Amortização	38.636	155.386
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	0	10.513
Resultado de Equivalência Patrimonial	373	-2.829
Variações Monetárias, Líquidas	137.779	-154.978
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	315	11.720
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-20.607	145.654
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	3.552	0
Provisão para Programa de Bonificação	4.986	27.039
Provisão para créditos de liq. duvidosa	2.826	29.480
Receitas Diferidas	0	-5.090
Amortização dos Custos de Captação	2.464	9.585
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	-1.222	795
Linearização dos descontos COVID-19	570	-80.227
Ajuste a Valor Presente	0	0
Variações nos Ativos e Passivos	-33.804	-99.614
Outros	-72.940	-219.200
<b>Caixa Líquido Atividades de Investimento</b>	<b>3.613</b>	<b>-47.254</b>
Aplicações Financeiras	35.529	120.120
Outros	-32.339	-168.587
<b>Caixa Líquido Atividades de Financiamento</b>	<b>-83.472</b>	<b>-116.868</b>
Amortização de Financiamentos	-75.672	-671.868
Dividendos Pagos	0	-9.969
Captação de Empréstimos	0	565.000
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	-7.800	-31
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes</b>	<b>-33.285</b>	<b>10.317</b>
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	38.930	28.613
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	5.645	38.930

2.7. Demonstração de Fluxo de Caixa Contábil Ajustado (gráfico pág. 19)

Consolidado	31/03/2022	31/12/2021
<b>Caixa Líquido Atividades Operacionais</b>	<b>58.691</b>	<b>705.358</b>
Caixa Gerado nas Operações	105.269	847.401
Lucro Líquido do Exercício	-16.354	346.205
Depreciação e Amortização	38.636	155.386
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	0	10.513
Resultado de Equivalência Patrimonial	373	-2.829
Variações Monetárias, Líquidas	89.730	199.170
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	315	11.720
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-20.607	145.654
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	3.552	0
Provisão para Programa de Bonificação	4.986	27.039
Provisão para créditos de liq. duvidosa	2.826	29.480
Receitas Diferidas	0	-5.090
Amortização dos Custos de Captação	2.464	9.585
Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0
Provisão para desvalorização de Estoque	-1.222	795
Linearização dos descontos COVID-19	570	-80.227
Ajuste a Valor Presente	0	0
Variações nos Ativos e Passivos	-33.804	-99.614
Outros	-12.774	-42.429
<b>Caixa Líquido Atividades de Investimento</b>	<b>-31.916</b>	<b>-167.374</b>
Aplicações Financeiras	0	0
Aquisições de Ativo Não Circulante	-31.313	-167.010
Outros	-1.026	-1.577
<b>Caixa Líquido Atividades de Financiamento</b>	<b>-143.638</b>	<b>-293.639</b>
Amortização de Financiamentos	-75.672	-671.868
Dividendos Pagos	0	-9.969
Captação de Empréstimos	0	565.000
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	0	0
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	0	0
Outros	-7.800	-31
Pagamento de Juros	-60.166	-176.771
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes</b>	<b>-116.863</b>	<b>244.345</b>
Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	2.054.091	1.809.746
Saldo Final de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.937.228	2.054.091

1. Caixa Operacional ajustado em R\$ 119,9 milhões positivos referentes ao pagamento de juros e marcação a mercado do Investimento na Infracommerce Caxaas SA.
2. Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 52,9 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".
3. Caixa de financiamento ajustado em R\$ 53,3 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas

PRINCIPAIS INDICADORES (Visão Contábil IESC)

Indicadores Financeiros - Contábil	1T22	1T21	Var. %
Receita Bruta (R\$ mil)	272.432	193.092	41,1%
Receita Líquida (R\$ mil)	225.737	166.639	35,5%
EBITDA (R\$ mil)	146.424	100.327	45,9%
Margem EBITDA	64,9%	60,2%	4,7 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	31	39.840	-99,9%
Margem Líquida	0,0%	23,9%	-23,9 p.p.
FFO (R\$ mil)	38.666	76.984	-49,8%
Margem FFO	17,1%	46,2%	-29,1 p.p.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO CONSOLIDADO E SHOPPINGS

DRE Consolidada - Contábil (R\$ mil)	1T22	1T21	Var. %
<b>Receita Bruta</b>	<b>272.432</b>	<b>193.092</b>	<b>41,1%</b>
Impostos e descontos	-40.362	-18.558	117,5%
Linearização dos descontos <sup>(1)</sup>	-6.333	-7.895	-19,8%
<b>Receita Líquida</b>	<b>225.737</b>	<b>166.639</b>	<b>35,5%</b>
Custos e Despesas	-83.431	-63.607	31,2%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	4.491	-4.320	-204,0%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-373	1.615	-123,1%
<b>EBITDA</b>	<b>146.424</b>	<b>100.327</b>	<b>45,9%</b>
Margem EBITDA	64,9%	60,2%	4,7 p.p.
Depreciação e Amortização	-38.635	-37.144	4,0%
<b>EBIT</b>	<b>107.789</b>	<b>63.183</b>	<b>70,6%</b>
Margem EBIT	47,7%	37,9%	9,8 p.p.
Receitas (Despesas) Financeiras	-103.758	-6.853	1414,1%
IR e CSSL	-4.000	-16.490	-75,7%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>31</b>	<b>39.840</b>	<b>-99,9%</b>
Margem Líquida	0,0%	23,9%	-23,9 p.p.
<b>FFO</b>	<b>38.666</b>	<b>76.984</b>	<b>-49,8%</b>
Margem FFO	17,1%	46,2%	-29,1 p.p.

#### RECEITA BRUTA

Receita Bruta - Contábil (R\$ mil)	1T22	1T21	Var. %
Aluguel	195.651	155.778	25,6%
Taxa de Administração	15.854	12.205	29,9%
Estacionamento	34.975	15.832	120,9%
Operações de varejo	25.821	9.095	183,9%
Outros	131	182	-28,0%
<b>Total</b>	<b>272.432</b>	<b>193.092</b>	<b>41,1%</b>

Receita de Aluguel - Contábil (R\$ mil)	1T22	1T21	Var. %
Aluguel Mínimo	171.870	136.571	25,8%
Aluguel Percentual	8.471	5.787	46,4%
Locações Temporárias	15.311	8.118	88,6%
<b>Total</b>	<b>195.652</b>	<b>150.476</b>	<b>30,0%</b>

#### CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas - Contábil (R\$ mil)	1T22	1T21	Var. %
<b>Custos de Aluguéis e Serviços</b>	<b>-63.228</b>	<b>-47.139</b>	<b>34,1%</b>
Pessoal	-7.397	-5.373	37,7%
Serviços de terceiros	-1.482	-1.316	12,6%
Fundo de promoção	-634	-494	28,3%
Estacionamento	-10.322	-8.841	16,8%
Operações de varejo	-31.511	-16.915	86,3%
Outros	-11.882	-14.200	-16,3%
<b>Despesas</b>	<b>-20.203</b>	<b>-16.468</b>	<b>22,7%</b>
Pessoal	-9.388	-8.011	17,2%
Remuneração baseado em ações	-3.552	-2.137	66,2%
Serviços de terceiros	-4.558	-3.821	19,3%
Outros	-2.705	-2.499	8,2%
<b>Subtotal</b>	<b>-83.431</b>	<b>-63.607</b>	<b>31,2%</b>
Depreciação e Amortização	-38.635	-37.144	4,0%
<b>Total</b>	<b>-122.066</b>	<b>-100.751</b>	<b>21,2%</b>

#### OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras Rec. (Desp.) Op. - Contábil (R\$ mil)	1T22	1T21	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	0	0	0,0%
Outros	4.491	-4.320	-204,0%
<b>Outras Receitas (Desp.) Op.</b>	<b>4.491</b>	<b>-4.320</b>	<b>-204,0%</b>



#### RESULTADO FINANCEIRO

Resultado Financeiro Líquido - Contábil (R\$ mil)	1T22	1T21	Var. %
Receitas Financeiras	68.458	36.710	86,5%
Despesas Financeiras	-172.216	-43.563	295,3%
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>-103.758</b>	<b>-6.853</b>	<b>1414,1%</b>

#### EBITDA

Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) - Contábil (R\$ mil)	1T22	1T21	Var. %
<b>Lucro Líquido</b>	<b>31</b>	<b>39.840</b>	<b>-99,9%</b>
(+) IR / CS	4.000	16.490	-75,7%
(+) Despesas Financeiras	172.216	43.563	295,3%
(-) Receitas Financeiras	-68.458	-36.710	86,5%
<b>EBIT (LAJIR)</b>	<b>107.789</b>	<b>63.183</b>	<b>70,6%</b>
(+) Depreciação e Amortização	38.635	37.144	4,0%
<b>EBITDA</b>	<b>146.424</b>	<b>100.327</b>	<b>45,9%</b>
Receita Líquida	225.737	166.639	35,5%
<b>Margem EBITDA</b>	<b>64,9%</b>	<b>60,2%</b>	<b>4,7 p.p.</b>

## 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.*

**Aluguéis mesmas lojas por m<sup>2</sup>:** *Renda de aluguel por m<sup>2</sup> somente das lojas que estiveram presentes durante todo o período considerado (tanto no período do ano anterior quanto no período do ano atual), ou seja, desconsidera novas operações e operações que não estão mais presentes nos shoppings. Adicionalmente, não considera shoppings que tenham sido adquiridos no período ou que tenham sido vendidos no período.*

**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.*

**EBITDA por m<sup>2</sup>:** *EBITDA dividido pela ABL própria média.*

**FFO:** *Lucro Líquido + Depreciação e Amortização.*

**FFO por m<sup>2</sup>:** *FFO dividido pela ABL própria média.*

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

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

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

**Vendas mesmas lojas por m<sup>2</sup>:** *Vendas totais por m<sup>2</sup> declaradas pelos lojistas, somente para as lojas que estiveram presentes durante todo o período considerado (tanto no período do ano anterior quanto no período do ano atual), ou seja, desconsidera novas operações e operações que não estão mais presentes nos shoppings. Adicionalmente, não considera shoppings que tenham sido adquiridos no período ou que tenham sido vendidos no período.*

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