



Teleconferência de Resultados

2T23

Agenda

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

DESTAQUES DOS RESULTADOS DO 2T23

- Vendas totais atingiram R\$ 4,6 bilhões no 2T23, crescendo 8,0% versus 2T22. As vendas estimadas de julho/23 devem fechar em 11,3% ⁽¹⁾ versus julho/22;
- As vendas mesmas lojas (SSS) cresceram 6,5% e as vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 8,0% no trimestre versus o 2T22;
- Os aluguéis mesmas lojas (SSR) cresceram 10,5% e os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 9,0% no trimestre versus o 2T22;
- Fluxo de veículos de julho/23 encerrou 7,4% acima do mesmo período de 2022, a maior variação mensal sobre 2022 até agora;
- A receita bruta atingiu R\$ 353,0 milhões no 2T23, crescendo 15,4% versus 2T22;
- A receita líquida atingiu R\$ 302,7 milhões no 2T23, crescendo 19,3% versus 2T22. Excluindo o efeito de linearização, a Receita Líquida atingiu R\$ 308,0 milhões no 2T23, 16,4% acima do 2T22;
- O EBITDA ajustado⁽²⁾ consolidado atingiu R\$ 209,0 milhões no 2T23, um aumento de 18,6% versus 2T22, com margem EBITDA ajustado de 67,9%;
- Lucro líquido ajustado⁽²⁾ atingiu R\$ 85,5 milhões no 2T23, 86,6% acima do 2T22, com margem líquida ajustada de 27,8%;
- O FFO ajustado⁽²⁾ foi de R\$ 128,9 milhões no 2T23, 52,3% acima do 2T22, com margem FFO ajustada de 41,9%;

<i>VENDAS TOTAIS</i>	<i>RECEITA LÍQUIDA</i>	<i>EBITDA AJUSTADO ⁽¹⁾</i>
R\$ 4,6 bi +8,0% vs. 2T22	R\$ 302,7 mi +19,3% vs. 2T22	R\$ 209,0 mi +18,6% vs. 2T22
SSS	SSR	<i>MARGEM EBITDA AJUSTADA ⁽¹⁾</i>
6,5% vs 2T22	10,5% + 7,1 p.p. vs reajuste do IGPM	67,9% +1,3 p.p. vs. 2T22
SAS	SAR	<i>FFO AJUSTADO ⁽¹⁾</i>
8,0% vs 2T22	9,0% + 5,6 p.p. vs reajuste do IGPM	R\$ 128,9 mi + 52,3% vs. 2T22

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

DESTAQUES DOS RESULTADOS DO 2T23

- A alavancagem da Iguatemi S.A. encerrou o trimestre em 2,36x Dívida Líquida/EBITDA Ajustado, 0,09x abaixo do 1T23;
- Aprovado em AGO o pagamento de dividendos de R\$ 110 milhões, em 04 parcelas trimestrais. A segunda parcela de R\$ 27,5 milhões foi paga em 15 de junho;
- Torre Sky Galleria atingiu 100% de locação 6 meses após sua inauguração e encontra-se 56% ocupada;
- Em maio/2023 a Iguatemi liquidou a 9ª emissão de debêntures no valor de R\$ 300 milhões, a dívida mais cara da Companhia (CDI+3%);
- Segunda campanha do Iguatemi Collections encerrada em 25 de junho apresentou o dobro de vendas identificadas versus a primeira rodada;
- A Companhia foi reconhecida pelo Instituto Ethos, como destaque no setor de varejo, sendo a única empresa do segmento de shopping no ranking de Diversidade e Inclusão.
- Recorde na locação de espaços no 2T23, com 151 contratos assinados, sendo 70 apenas em junho

Eventos subsequentes:

- Aprovado plano de recompra de ações da Iguatemi no montante de até R\$ 136,7 milhões (aproximadamente 2,9% das units em circulação) em até 18 meses;
- Em parceria com a Mattel, o shopping JK Iguatemi traz com exclusividade para o Brasil o projeto internacional “Barbie Dreamhouse Experience”, de 13 de julho a 10 de setembro. Até momento já tivemos mais de 58 mil ingressos vendidos;
- Inaugurado quiosque da Etiqueta Única no Iguatemi São Paulo em julho, que servirá como ponto de compra e de *guide point* para coleta e aquisição dos produtos expostos.



Shopping Pátio Higienópolis

Agenda

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

RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE



- Primeiro Relatório de Sustentabilidade, marcando um passo significativo em sua jornada ESG;
- Compromisso sólido com a transparência, fornecendo um panorama abrangente das ações e práticas implementadas pela Companhia para promover a sustentabilidade em suas operações;
- São destacados os esforços em reduzir o consumo de energia e água, a implementação de tecnologias sustentáveis, a gestão responsável de resíduos e a promoção de iniciativas para o bem-estar da comunidade e dos colaboradores;
- Enfatiza o papel ativo da Companhia na busca pela preservação ambiental, além de parcerias com instituições ambientais e sociais;
- Segue as diretrizes do SASB⁽¹⁾;
- Guia para o futuro, para a construção de metas de médio e longo prazo dos principais temas da Companhia

(1) Sustainability Accounting Standards Board.

Agenda

1. Destaques dos Resultados do 2T23
2. Relatório de Sustentabilidade
- 3. Desenvolvimento Imobiliário – Casa Figueira**
4. Desempenho Operacional e Financeiro
5. Guidance 2023

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO - CASA FIGUEIRA

- Nos últimos meses foram iniciadas as obras do bairro;
- Prototipagem da via principal e infraestrutura comum do bairro, com previsão de conclusão em agosto/23;
- 66 lotes urbanizados, com mais de 100 torres entre comerciais e residenciais;
- VGV (Valor Geral de Venda) estimado em R\$ 10 bilhões;
- Para a Iguatemi, o investimento estimado será entre R\$ 70 e R\$ 80 milhões.



Agenda

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

DESEMPENHO OPERACIONAL

Indicadores Operacionais	2T23	2T22	Var. %	6M23	6M22	Var. %
ABL Total (m²)	727.106	709.153	2,5%	727.106	709.153	2,5%
ABL Própria (m²)	490.213	469.305	4,5%	490.213	469.305	4,5%
ABL Própria Média (m²)	490.213	469.305	4,5%	490.213	469.305	4,5%
ABL Total Shopping (m²)	673.596	670.143	0,5%	673.596	670.143	0,5%
ABL Própria Shopping (m²)	449.564	436.196	3,1%	449.564	436.196	3,1%
Total Shoppings ⁽¹⁾	16	16	0,0%	16	16	0,0%
Vendas Totais (R\$ mil)	4.624.551	4.280.443	8,0%	8.528.074	7.579.365	12,5%
Vendas mesmas lojas (SSS)	6,5%	50,1%	-43,6 p.p.	10,2%	58,6%	-48,3 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	8,0%	56,2%	-48,1 p.p.	11,9%	64,7%	-52,9 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR) ⁽²⁾	10,5%	57,9%	-47,4 p.p.	14,3%	62,9%	-48,6 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR) ⁽³⁾	9,0%	54,7%	-45,7 p.p.	12,4%	61,5%	-49,2 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,3%	11,3%	0,0 p.p.	12,1%	12,4%	-0,3 p.p.
Taxa de Ocupação	92,4%	92,6%	-0,2 p.p.	92,6%	92,7%	-0,2 p.p.
Inadimplência líquida	0,1%	-2,3%	2,4 p.p.	2,6%	1,5%	1,1 p.p.
Venda/m² - Shoppings⁽⁴⁾	7.345	6.832	7,5%	13.532	12.154	11,3%
Aluguel/m² - Shoppings ⁽⁴⁾	572	535	7,0%	1.122	1.038	8,1%
Aluguel/m² ⁽⁵⁾	504	477	5,7%	987	926	6,6%

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

(2) Número da tabela na visão competência, em 2T23 versus 2T22 na visão caixa 10,5%.

(3) Número da tabela na visão competência, em 2T23 versus 2T22 na visão caixa 9,0%.

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

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

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada – Gerencial (R\$ mil)	2T23	2T22	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Aluguel mínimo mensal	202.277	177.375	14,0%	404.295	351.844	14,9%
Aluguel percentual	18.686	17.371	7,6%	31.901	25.841	23,4%
Locação temporária	21.993	16.209	35,7%	40.422	31.520	28,2%
Taxa de administração	15.537	14.544	6,8%	30.380	28.361	7,1%
Estacionamento	50.790	43.600	16,5%	93.768	78.987	18,7%
Outros (Shopping)	4.236	4.413	-4,0%	8.850	6.416	37,9%
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	39.488	32.346	22,1%	69.665	58.331	19,4%
Receita Bruta	353.007	305.857	15,4%	679.281	581.300	16,9%
Impostos e descontos	-44.605	-40.387	10,4%	-83.145	-82.612	0,6%
Linearização dos descontos	-5.730	-11.829	-51,6%	-23.245	-16.675	39,4%
Receita Líquida	302.672	253.641	19,3%	572.891	482.013	18,9%
Custos	-78.529	-71.321	10,1%	-145.144	-134.883	7,6%
Despesas	-29.990	-28.077	6,8%	-54.724	-49.582	10,4%
Outras receitas (desp.) operacionais	9.138	17.551	-47,9%	12.609	21.225	-40,6%
Revenda de pontos	-3.450	-5.432	-36,5%	-1.686	-4.856	-65,3%
Resultado de equivalência patrimonial	-4.348	300	n/a	-9.928	561	n/a
EBITDA	195.493	166.662	17,3%	374.018	314.478	18,9%
Depreciação e amortização	-43.481	-38.860	11,9%	-87.779	-77.495	13,3%
EBIT	152.012	127.802	18,9%	286.240	236.983	20,8%
Receitas financeiras	53.183	21.809	143,9%	97.756	67.227	45,4%
Resultado operação SWAP	7.020	-3.682	n/a	12.493	-3.384	n/a
Despesas financeiras	-117.130	-105.881	10,6%	-233.165	-209.592	11,2%
Valor justo de instrumento de capital	-2.141	-270.376	-99,2%	-10.401	-338.974	-96,9%
IR e CSLL	-14.244	98.538	n/a	-25.414	99.597	n/a
Participação dos minoritários	-1.323	-1.512	-12,5%	-2.314	-2.490	-7,1%
Lucro Líquido	77.376	-133.302	n/a	125.195	-150.634	n/a

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

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

DRE - Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização e Infracommerce	2T23 com linearização, Infracommerce e SWAP	2T23 sem linearização, Infracommerce e SWAP	2T22 com linearização, Infracommerce e SWAP	2T22 sem linearização, Infracommerce e SWAP	Var. 2023 vs 2022 com linearização, Infracommerce e SWAP	Var. 2023 vs 2022 sem linearização, Infracommerce e SWAP
Receita Bruta	353.007	353.007	305.857	305.857	15,4%	15,4%
Impostos e descontos	-44.605	-45.006	-40.387	-41.215	10,4%	9,2%
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-5.730	-	-11.829	-	-51,6%	-
Receita Líquida	302.672	308.001	253.641	264.642	19,3%	16,4%
Custos e Despesas	-108.519	-108.519	-99.399	-99.399	9,2%	9,2%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais ⁽¹⁾	5.688	9.138	12.119	10.649	-53,1%	-14,2%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-4.348	389	300	300	n/a	29,5%
EBITDA ⁽²⁾	195.493	209.009	166.661	176.192	17,3%	18,6%
Margem EBITDA	64,6%	67,9%	65,7%	66,6%	-1,1 p.p.	1,3 p.p.
Depreciação e Amortização	-43.481	-43.481	-38.860	-38.860	11,9%	11,9%
EBIT	152.012	165.528	127.801	137.332	18,9%	20,5%
Margem EBIT	50,2%	53,7%	50,4%	51,9%	-0,2 p.p.	1,8 p.p.
Receitas Financeiras	60.202	53.183	18.127	21.809	232,1%	143,9%
Despesas Financeiras	-117.130	-117.130	-105.881	-108.766	10,6%	7,7%
Valor justo de instrumento de capital	-2.141	-	-270.376	-	-99,2%	-
IR e CSLL	-14.244	-14.780	98.538	-3.062	n/a	382,7%
Participação dos minoritários	-1.323	-1.323	-1.512	-1.512	-12,5%	-12,5%
Lucro Líquido⁽²⁾	77.377	85.477	-133.303	45.801	n/a	86,6%
Margem Líquida	25,6%	27,8%	-52,6%	17,3%	78,1 p.p.	10,4 p.p.
FFO⁽²⁾	120.858	128.959	-94.443	84.661	n/a	52,3%
Margem FFO	39,9%	41,9%	-37,2%	32,0%	77,2 p.p.	9,9 p.p.
Alíquota efetiva IRPJ/CSLL	15,3%	14,5%	42,8%	6,1%	-27,5 p.p.	8,4 p.p.

(1) Linearização dos descontos líquida da amortização.

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

RESULTADO VAREJO (I-RETAIL E IGUATEMI 365)

DRE Varejo - i-Retail e Iguatemi 365 (R\$ mil) ¹	2T23	2T22	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Receita bruta	39.488	32.346	22,1%	69.665	58.331	19,4%
Impostos e descontos	-8.681	-7.282	19,2%	-16.461	-13.869	18,7%
Receita líquida	30.807	25.064	22,9%	53.204	44.463	19,7%
Custos e despesas	-41.431	-37.380	10,8%	-71.196	-68.891	3,3%
Outras receitas (desp.) operacionais	2.744	-788	n/a	2.923	107	2639,3%
EBITDA	-7.879	-13.104	-39,9%	-15.069	-24.322	-38,0%
Margem EBITDA	-25,6%	-52,3%	26,7 p.p.	-28,3%	-54,7%	26,4 p.p.

(1) Sem linearização.

RESULTADO SHOPPINGS

DRE Shoppings - Gerencial (R\$ mil) ¹	2T23	2T22	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Aluguel mínimo mensal	202.277	177.375	14,0%	404.295	351.844	14,9%
Aluguel percentual	18.686	17.371	7,6%	31.901	25.841	23,4%
Locação temporária	21.993	16.209	35,7%	40.422	31.520	28,2%
Taxa de administração	15.537	14.544	6,8%	30.380	28.361	7,1%
Estacionamento	50.790	43.600	16,5%	93.768	78.987	18,7%
Outros (Shopping)	4.236	4.413	-4,0%	8.850	6.416	37,9%
Receita Bruta	313.519	273.511	14,6%	609.615	522.969	16,6%
Impostos e descontos	-36.325	-33.933	7,0%	-68.312	-69.910	-2,3%
Receita Líquida	277.194	239.578	15,7%	541.304	453.059	19,5%
Custos	-37.099	-33.941	9,3%	-73.948	-65.992	12,1%
Despesas	-29.990	-28.077	6,8%	-54.724	-49.582	10,4%
Outras receitas (desp.) operacionais	6.394	11.436	-44,1%	9.685	14.216	-31,9%
Resultado de equivalência patrimonial	389	300	29,7%	755	561	34,5%
EBITDA	216.888	189.296	14,6%	423.072	352.262	20,1%
Margem EBITDA	78,2%	79,0%	-0,8 p.p.	78,2%	77,8%	0,4 p.p.

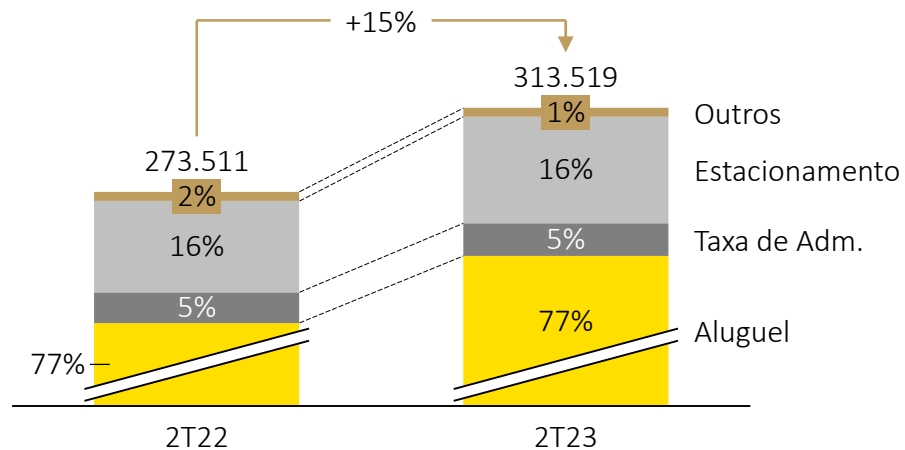
(1) Sem linearização.

RESULTADO SHOPPINGS

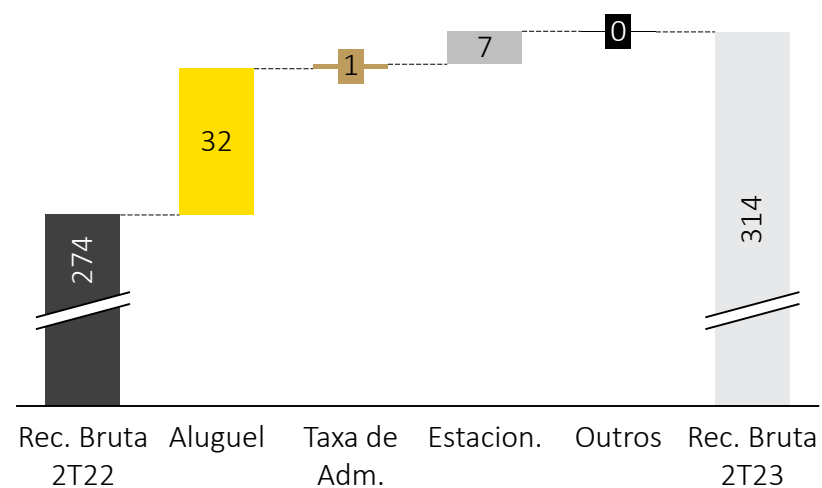
RECEITA BRUTA – R\$ MIL

Receita Bruta – Shoppings (R\$ mil)	2T23	2T22	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Aluguel	242.956	210.955	15,2%	476.617	409.205	16,5%
Taxa de Administração	15.537	14.544	6,8%	30.380	28.361	7,1%
Estacionamento	50.790	43.600	16,5%	93.768	78.987	18,7%
Outros - Shopping	4.236	4.413	-4,0%	8.850	6.416	37,9%
Total	313.519	273.511	14,6%	609.615	522.969	16,6%

Composição receita bruta (%)



Crescimento receita bruta 2T23 (R\$ milhões)

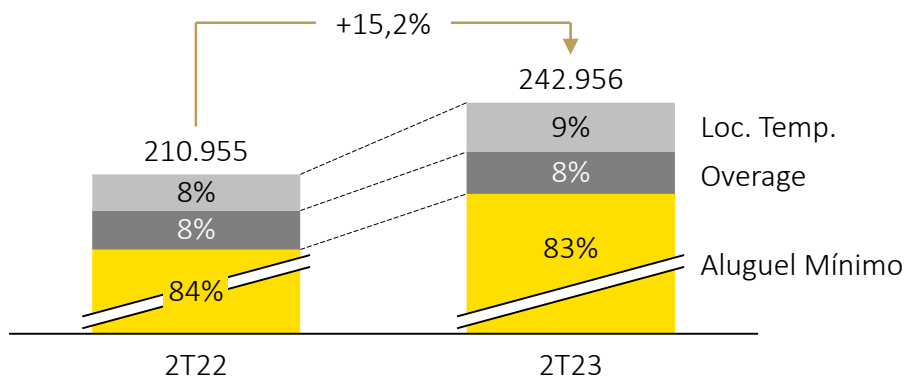


DETALHAMENTO SHOPPINGS

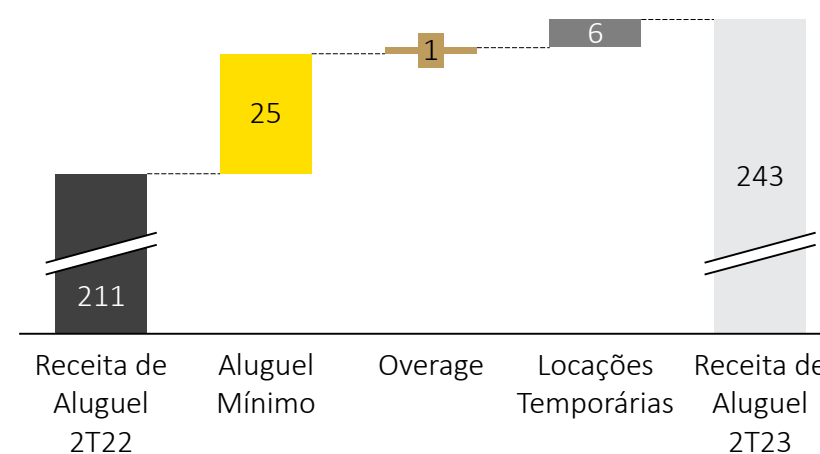
RECEITA DE ALUGUEL – R\$ MIL

Receita de Aluguel (R\$ mil)	2T23	2T22	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Aluguel mínimo mensal	202.277	177.375	14,0%	404.295	351.844	14,9%
Aluguel percentual	18.686	17.371	7,6%	31.901	25.841	23,4%
Locação temporária	21.993	16.209	35,7%	40.422	31.520	28,2%
Total	242.956	210.955	15,2%	476.617	409.205	16,5%

Composição receita de aluguel (%)



Crescimento receita de aluguel 2T23 (R\$ Milhões)

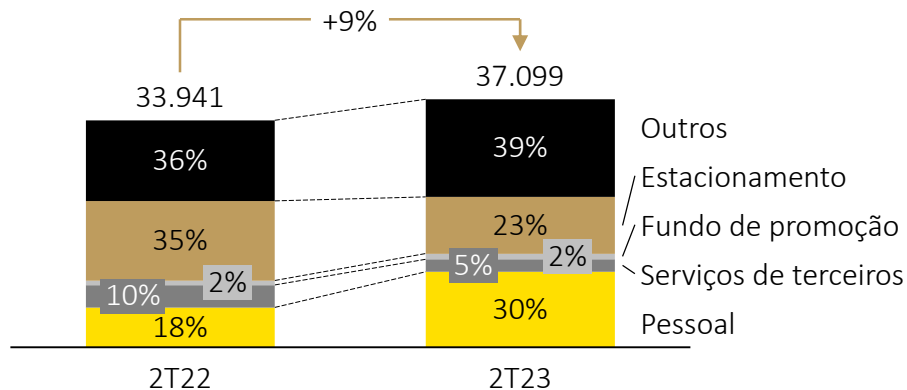


DETALHAMENTO SHOPPINGS

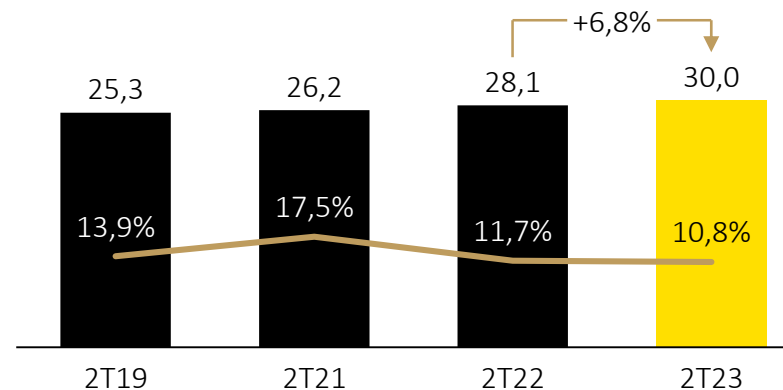
CUSTOS E DESPESAS ADMINISTRATIVAS (EXCLUINDO DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO) – R\$ MIL

Custos e despesas – Shoppings (R\$ mil)	2T23	2T22	Var. %	6M23	6M22	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-37.099	-33.941	9,3%	-73.948	-65.992	12,1%
Pessoal	-11.292	-5.961	89,4%	-21.175	-13.357	58,5%
Serviços de terceiros	-1.878	-3.348	-43,9%	-3.232	-4.833	-33,1%
Fundo de promoção	-821	-665	23,5%	-1.630	-1.299	25,5%
Estacionamento	-8.502	-11.904	-28,6%	-19.373	-22.226	-12,8%
Outros	-14.606	-12.064	21,1%	-28.538	-24.277	17,6%
Despesas	-29.990	-28.077	6,8%	-54.724	-49.582	10,4%
Pessoal	-16.751	-17.065	-1,8%	-30.646	-27.125	13,0%
Remuner. baseado em ações	-3.552	-3.552	0,0%	-7.104	-7.104	0,0%
Serviços de terceiros	-6.412	-4.352	47,4%	-9.945	-9.065	9,7%
Outros	-3.274	-3.108	5,3%	-7.029	-6.288	11,8%
Total	-67.088	-62.019	8,2%	-128.672	-115.574	11,3%

Composição custos (%)



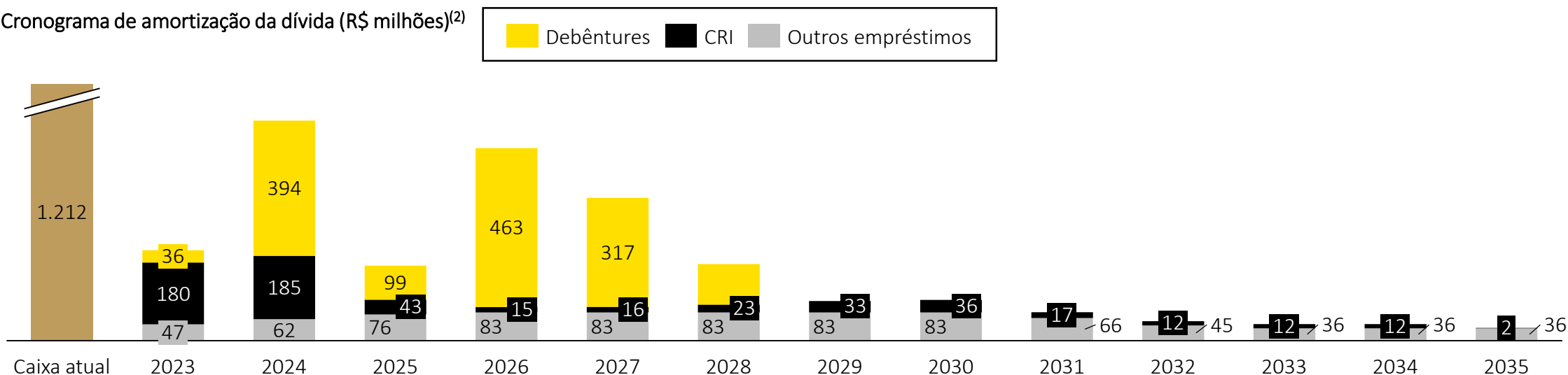
Despesas (R\$ milhões) e % da Receita Líquida



ENDIVIDAMENTO

Dados consolidados (R\$ mil)	2T23	1T23	Var. %
Dívida total	3.087.858	3.706.947	-16,7%
Disponibilidades	1.212.358	1.840.876	-34,1%
Dívida líquida	1.875.500	1.866.071	0,5%
EBITDA (LTM)	727.430	698.603	4,1%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾ (LTM)	794.170	761.353	4,3%
Dívida líquida/EBITDA	2,58x	2,67x	-0,09
Dívida líquida/EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	2,36x	2,45x	-0,09
Custo da dívida (% CDI)	101,0%	102,8%	-1,8 p.p.
Prazo da dívida (anos)	4,7	4,2	0,5

Cronograma de amortização da dívida (R\$ milhões)⁽²⁾

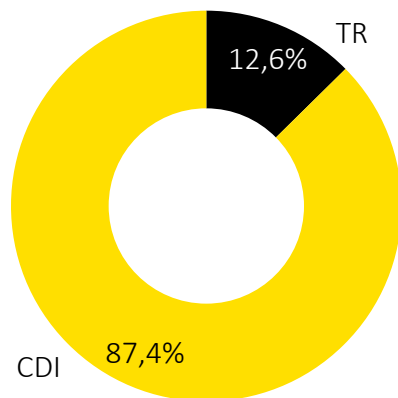


(1) Excluindo o efeito da linearização, Infracommerce e o resultado do SWAP das ações.

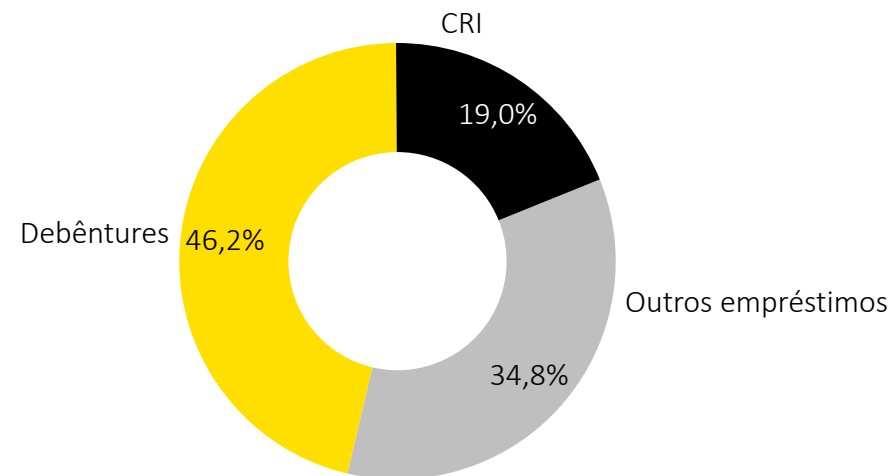
(2) Em 30/06/2023

ENDIVIDAMENTO

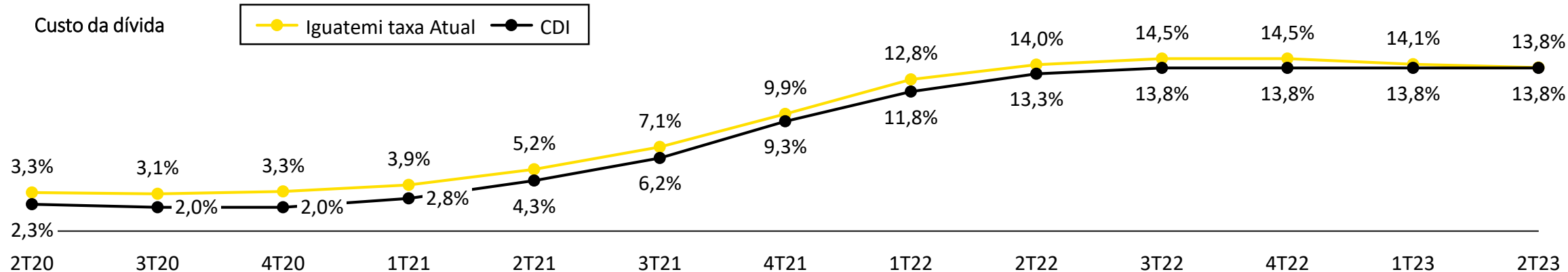
Perfil da Dívida por Indexador



Perfil da Dívida por Modalidade



Custo da dívida



Agenda

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

GUIDANCE

ANUAL X REALIZADO

GUIDANCE ⁽¹⁾	Guidance anual	Realizado 6M23
Crescimento da receita líquida – Shoppings ⁽²⁾	13 – 18%	19,5%
Crescimento da receita líquida – Varejo	3 – 6%	19,7%
Margem EBITDA – Shoppings ⁽²⁾	78 – 81%	78,2%
Margem EBITDA – Total ⁽³⁾	69 – 72%	68,6%
Investimento (R\$ milhões) ⁽⁴⁾	140 - 180	86,7

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



Contato

Cristina Betts
CEO

Guido Oliveira
CFO e Diretor de Relações com Investidores

Marcos Souza
Diretor de Relações com Investidores e Planej.

Victor Barbosa
Coordenador de Relações com Investidores

Leticia Figueiredo
Analista de Relações com Investidores

+55 11 3137-7037 / 7134

ri@lguatemi.com.br

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

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