DocuSign Envelope ID: D3F648EC-90CF-434C-92E8-0DDB7FEDC4AA

PUBLICIDADE LEGAL

IGUATEMI S.A.

IGUATEMI S.A.

(Nova denominação da Jereissati Participações S.A.)
CNPJ nº 60.543.816/0001-93 - Companhia Aberta

GRUPO JEREISSATI · IGUATEMI Empresa de Shopping Centers SA · abrasca companhia associada · AÇÃO NOSSAS AÇÕES SÃO NEGOCIADAS NAS BOLSAS DE VALORES

AVISO - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS RESUMIDAS EM ATENDIMENTO AO PARECER DE ORIENTAÇÃO CVM Nº 39, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2021:

As demonstrações financeiras apresentadas a seguir são demonstrações financeiras resumidas e não devem ser consideradas isoladamente para a tomada de decisão. O entendimento da situação financeira e patrimonial da companhia demanda a leitura das demonstrações financeiras completas auditadas, elaboradas na forma da legislação societária e da regulamentação contábil aplicável.
As demonstrações financeiras completas auditadas, incluindo o respectivo relatório do auditor independente, estão disponíveis nos seguintes endereços eletrônicos:
a) https://www.diariodenoticias.com.br
b) https://www.jereissati.com.br
c) https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmConsultaExternaCVM.aspx
d) https://bvmf.bmfbovespa.com.br/cias-Listadas/Informacoes-por-periodo/BuscaInformacoesPeriodo.aspx?Idioma=pt-br

Declaração do auditor independente
As demonstrações financeiras completas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e o relatório do auditor independente sobre essas demonstrações financeiras completas estão disponíveis eletronicamente no endereço https://www.diariodenoticias.com.br. O referido relatório do auditor independente sobre essas demonstrações financeiras foi emitido em 15 de março de 2022, sem modificações.

BALANÇOS PATRIMONIAIS - LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de Reais - R$)

	Controladora 31/12/2021	Controladora 31/12/2020	Consolidado 31/12/2021	Consolidado 31/12/2020
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	300	1.002	38.930	28.613
Aplicações financeiras	210.672	41.596	1.965.196	1.585.272
Estoques	-	-	26.275	9.821
Contas a receber	-	-	266.855	205.370
Impostos a recuperar	3.946	235	33.355	18.145
Empréstimos a receber	-	-	384	-
Dividendos a receber	82.643	24.660	-	-
Despesas antecipadas	-	-	8.562	6.408
Outros ativos	9.551	993	13.943	5.488
Total do ativo circulante	307.112	68.486	2.353.500	1.858.917
Não circulante				
Aplicações financeiras	-	89.866	49.985	195.861
Contas a receber	-	-	232.723	164.820
Empréstimos a receber	-	-	-	-
Créditos com partes relacionadas	-	-	34.812	53.294
Depósitos judiciais	1.325	1.237	51.485	13.868
Instrumentos derivativos	-	-	-	75.026
Impostos a recuperar	-	3.744	-	3.762
Outros ativos	4.125	12.738	4.413	13.049
Investimentos:				
Propriedades para investimentos	-	-	4.319.121	4.328.984
Participações societárias	3.396.057	1.593.531	145.328	143.074
Ágios em investimentos	-	-	3.495	3.495
Outros	297	978	21.514	16.406
Imobilizado	8	3	47.477	31.114
Intangível	752	2	109.171	112.161
Total do ativo não circulante	3.402.564	1.702.099	5.019.304	5.154.914
Total do ativo	3.709.676	1.770.585	7.372.804	7.013.831

	Controladora 31/12/2021	Controladora 31/12/2020	Consolidado 31/12/2021	Consolidado 31/12/2020
Passivo e patrimônio líquido				
Circulante				
Empréstimos e financiamentos	85.234	18.108	300.205	596.163
Debêntures	-	-	21.694	83.914
Fornecedores nacionais	89	281	19.597	23.460
Obrigações fiscais	1.810	109	21.310	22.259
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios	6.045	2.062	41.388	15.786
Débitos com partes relacionadas	1.868	2.530	2.372	2.484
Dividendos a pagar	57.191	18.434	57.208	42.231
Outros passivos	12.603	1.581	43.487	11.125
Total do passivo circulante	164.840	43.105	507.261	797.422
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos	84.898	102.347	1.413.767	1.707.674
Debêntures	-	-	1.688.260	1.187.234
Obrigações fiscais	1.892	-	32.108	11.884
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	12.808	8.433	45.558	33.838
Imposto de renda e contribuição social diferidos	15.860	-	235.182	91.661
Débitos com partes relacionadas	-	-	426	2.822
Outros passivos	-	-	9.708	7.272
Total do passivo não circulante	115.458	110.780	3.425.009	3.042.395
Patrimônio líquido				
Capital social	1.069.691	741.987	1.069.691	741.987
Ações em tesouraria	(31)	-	(31)	-
Reservas de capital	13.822	8.258	13.822	8.258
Reservas de investimento	1.417.508	126.520	1.417.508	126.520
Reservas de lucros	928.388	737.978	928.388	737.978
Outros resultados abrangentes	-	1.957	-	1.957
Participação dos acionistas não controladores	-	-	11.156	1.557.314
Total do patrimônio líquido	3.429.378	1.816.700	3.440.534	3.174.014
Total do passivo e patrimônio líquido	3.709.676	1.770.585	7.372.804	7.013.831

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de Reais - R$, exceto o lucro líquido por ação)

	Controladora 31/12/2021	Controladora 31/12/2020	Consolidado 31/12/2021	Consolidado 31/12/2020
Receita líquida de aluguéis e serviços	2.087	2.477	858.064	676.664
Custo dos aluguéis e serviços prestados	(10)	(58)	(369.223)	(275.319)
Lucro bruto	2.077	2.419	488.841	401.345
(Despesas) receitas operacionais:				
Gerais e administrativas	(24.384)	(19.903)	(143.340)	(107.392)
Equivalência patrimonial	226.008	91.404	2.829	(2.736)
Outras receitas operacionais	-	5.300	35.094	76.575
Outras despesas operacionais	(12.707)	(1.281)	(42.040)	(33.514)
	188.917	75.520	(147.457)	(67.067)
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos	190.994	77.939	341.384	334.278
Resultado financeiro	63.890	(1.439)	195.507	(88.935)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	254.884	76.500	536.891	245.343
Imposto de renda e contribuição social:				
Correntes	-	-	(45.032)	(40.309)
Diferidos	(15.860)	-	(145.654)	(28.954)
	(15.860)	-	(190.686)	(69.263)
Lucro líquido do exercício	239.024	76.500	346.205	176.080
Participação dos controladores	239.024	76.500	239.024	76.500
Participação dos não controladores	-	-	107.181	99.580
Lucro líquido por ação - Básico - em R$	0,20426	0,08704	0,20426	0,08704
Lucro líquido por ação - Diluído - em R$	0,20421	0,08703	0,20421	0,08703

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de Reais - R$)

	Controladora 31/12/2021	Controladora 31/12/2020	Consolidado 31/12/2021	Consolidado 31/12/2020
Lucro líquido do exercício	239.024	76.500	346.205	176.080
Outros resultados abrangente	(1.957)	1.957	(1.957)	1.957
Resultado abrangente do exercício	237.067	78.457	344.248	178.037
Participação dos controladores	237.067	78.457	237.067	78.457
Participação dos não controladores	-	-	107.181	99.580

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de Reais - R$)

	Capital social	Reserva de Capital: Transação de Capital	Reserva de Capital: Outras	Ações em tesouraria	Reserva de Lucro: Legal	Reserva de Lucro: Retenção	Reserva de Lucro: Dividendos adicionais propostos	Lucros acumulados	Outros resultados abrangentes	Patrimônio líquido da controladora	Participação de não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2019	741.987	129.404	6.925	-	85.051	569.843	4.444	-	-	1.537.454	1.486.316	3.023.770
Plano de opções reflexo de controladas	-	-	1.333	-	-	-	-	-	-	1.333	3.987	5.320
Dividendos adicionais do ano anterior	-	-	-	-	-	4.444	(4.444)	-	-	-	(5.647)	(5.647)
Ajuste a valor justo de instrumentos financeiros	-	-	-	-	-	-	-	-	1.957	1.957	-	1.957
Reflexo de movimentações no patrimônio das controladas	-	(2.884)	-	-	-	-	-	(62)	-	(2.946)	(3.255)	(6.201)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	76.500	-	76.500	99.580	176.080
Destinação do resultado do exercício:												
Reserva legal	-	-	-	-	3.822	-	-	(3.822)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	-	(10.000)	-	(10.000)	(23.667)	(33.667)
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	54.462	-	(54.462)	-	-	-	-
Reserva especial de dividendos	-	-	-	-	-	20.556	-	(8.154)	-	12.402	-	12.402
Saldos em 31 de dezembro de 2020	741.987	126.520	8.258	-	88.873	649.105	-	-	1.957	1.816.700	1.557.314	3.174.014
Aumento de capital	327.704	-	-	-	-	-	-	-	-	327.704	(357.529)	(29.825)
Ações em tesouraria adquiridas	-	-	-	(31)	-	-	-	-	-	(31)	-	(31)
Dividendos adicionais do ano anterior	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.524)	(1.524)
Ajuste a valor justo de instrumentos financeiros	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.957)	(1.957)	-	(1.957)
Ganho na incorporação de ações de controladas	-	1.294.286	-	-	-	-	-	-	-	1.294.286	(1.294.286)	-
Reflexo de movimentações no patrimônio das controladas	-	(3.298)	5.564	-	-	-	-	-	-	2.266	-	2.266
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	239.024	-	239.024	107.181	346.205
Destinação do resultado do exercício:										-	-	-
Reserva legal	-	-	-	-	11.951	-	-	(11.951)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	-	(56.768)	-	(56.768)	-	(56.768)
Reserva especial de dividendos	-	-	-	-	-	8.154	-	-	-	8.154	-	8.154
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	170.305	-	(170.305)	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.069.691	1.417.508	13.822	(31)	100.824	827.564	-	-	-	3.429.378	11.156	3.440.534

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de Reais - R$)

	Controladora 31/12/2021	Controladora 31/12/2020	Consolidado 31/12/2021	Consolidado 31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	239.024	76.500	346.205	245.943
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	1	1	155.386	149.001
Ganho ou perda na alienação de propriedade para investimento	-	(5.302)	10.513	(14.186)
Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	4.375	1.214	11.720	1.662
Imposto de renda e contribuição social diferidos	15.860	-	145.654	-
Provisão para programa de bonificações	4.082	-	27.039	-
Provisão para desvalorização dos estoques	-	-	795	-
Provisão para crédito com perda esperada	-	-	29.480	26.326
Juros, variações monetárias e cambiais provisionadas sobre empréstimos, contingências e depósitos judiciais	(43.982)	1.669	(154.978)	70.215
Equivalência patrimonial	(226.008)	(91.404)	(2.829)	2.736
Amortização dos custos de captação	-	-	9.585	-
Receitas diferidas amortizadas	-	-	-	(1.188)
Ajuste a valor justo	-	-	(5.090)	(6.847)
Linearização dos descontos COVID-19	-	-	(80.227)	(157.514)
Variação dos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	9	(55.561)	(47.092)
Estoques	-	-	(17.449)	(4.309)
Empréstimos a receber	-	-	(384)	-
Créditos com partes relacionadas	-	-	18.044	-
Impostos a recuperar e créditos tributários	-	-	-	-
Despesas antecipadas	-	-	(8.562)	-
Dividendos	25.380	37.358	-	1.314
Outros	-	1.830	(49.647)	(27.653)
Variação dos passivos operacionais:				
Pessoal, encargos e benefícios sociais	(99)	(478)	(1.437)	(8.003)
Fornecedores nacionais	(192)	(179)	(3.863)	8.690
Impostos a recolher	3.593	2.143	48.113	11.381
Débitos com partes relacionadas	(662)	-	(1.815)	-
Outras obrigações	(24.408)	-	(27.053)	-
Outros:				
Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	-	-	(42.429)	(26.395)
Pagamentos de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(5.737)	(4.616)	(176.771)	(102.229)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	(8.773)	18.745	174.439	123.548
Aquisição de ativo imobilizado, propriedade para investimento e intangível	(6)	(12.271)	(167.010)	(494.127)
Dividendos recebidos de controladas e investidas	-	-	1.213	-
Aumento de capital	-	-	-	(8.872)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(1.855)	-	-	-
Aplicações financeiras	(26.037)	(31.722)	120.120	(658.293)
Outros	(254)	3.621	(1.577)	3.621
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(28.152)	(40.372)	(47.254)	(1.157.671)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Empréstimos e financiamentos captados	65.000	30.000	565.000	1.210.100
Empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	(18.777)	(17.449)	(671.868)	(125.818)
Dividendos pagos	(9.969)	(9.969)	(9.969)	(47.924)
Ações em tesouraria	(31)	-	(31)	(11.461)
Outros	-	-	-	(9.138)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	36.223	22.582	(116.868)	1.015.759
Aumento (redução) dos saldos de caixa e equivalentes de caixa	(702)	955	10.317	(18.364)
Caixa e equivalentes de caixa				
Saldo final	1.002	47	28.613	46.977
Saldo inicial	300	1.002	38.930	28.613
Aumento (redução) dos saldos de caixa e equivalentes de caixa	(702)	955	10.317	(18.364)

RESUMO DAS NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

a. Objeto social: A Iguatemi S.A. nova denominação social da Jereissati Participações S.A ("Companhia", e em conjunto com a Iguatemi Empresa de Shopping Centers e suas controladas "Grupo"), é uma companhia aberta nacional, com ações negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") - sob os códigos IGTI11 (UNT) e IGTI3 (ON), e tem por objetivo a participação societária em outras empresas e a prestação de serviços de assessoria e consultoria econômica, financeira e tributária. A Companhia é uma holding, sediada no Brasil, na cidade de São Paulo, no bairro Jardim Paulistano, na Rua Angelina Maffei Vita, 200 - 9º andar. A Companhia é controlada pela GJ Investimentos e Participações S.A. ("GJIP"), que em 31 de dezembro de 2021 detém, das ações em circulação da Companhia, 45,30% do seu capital total. A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e suas controladas ("Iguatemi" ou "Iguatemi e suas controladas") é o principal ativo da Companhia. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia detém, das ações em circulação da Iguatemi, 100% do seu capital total e votante. **b. Informações sobre o investimento na Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A:** A Iguatemi com sede na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, na cidade de São Paulo - SP, tem por objeto social a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto, a compra e venda de imóveis, a exploração de estacionamentos rotativos, a intermediação na locação de espaços promocionais, a elaboração de estudos, projetos e planejamento em promoção e merchandising, o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social e a participação em outras companhias como sócia, cotista, acionista ou associada por qualquer outra forma permitida por lei. Os empreendimentos ("shopping centers") são administrados conjuntamente com os seus sócios e são constituídos sob a forma de condomínio de edificação e consórcios. Suas operações são registradas pela Iguatemi, em seus livros contábeis, na proporção da sua participação. A Iguatemi e suas controladas são detentoras de participação em determinados empreendimentos imobiliários, sendo na sua grande maioria shopping centers, localizados nas regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste do Brasil. Os resultados operacionais da Iguatemi estão sujeitos a tendências sazonais que afetam a indústria de shopping centers. Vendas de shopping centers geralmente aumentam em períodos sazonais, como nas semanas antes da páscoa (abril), dia das mães (maio), dia dos namorados (que no Brasil ocorre em junho), dia dos pais (que no Brasil ocorre em agosto), dia das crianças (que no Brasil ocorre em outubro) e natal (dezembro). Além disso, a grande maioria dos arrendatários dos shoppings da Iguatemi paga o aluguel duas vezes em dezembro sob seus respectivos contratos de locação. A Iguatemi e suas controladas são detentoras de participação em determinados empreendimentos imobiliários, sendo na sua maioria shopping centers, localizados nas regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste do Brasil. A seguir os shoppings e torres comerciais em operação:

	Participação % 31.12.2021 Direta	31.12.2021 Indireta	31.12.2021 Total	31.12.2020 Total
Shopping Center Iguatemi São Paulo ("SCISP")	46,21	12,37	58,58	58,58
Shopping Center JK Iguatemi ("JK Iguatemi")	-	64,00	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Campinas ("SCIC")	70,00	-	70,00	70,00
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre ("SCIPA")	-	42,58	42,58	42,58
Shopping Center Iguatemi Brasília ("SCIBRA")	64,00	-	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Alphaville ("SCIAlpha")	-	78,00	78,00	78,00
Market Place Shopping Center ("MPSC")	-	100,00	100,00	100,00
Praia de Belas Shopping Center ("PBSC")	57,55	-	57,55	57,55
Shopping Center Galleria ("SCGA")	-	100,00	100,00	100,00
Esplanada Shopping Center ("SCESP")	-	53,21	53,21	53,21
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto ("SCIRP")	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi São José Rio Preto ("SCIRIOP")	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi Esplanada ("SCIESP")	-	65,71	65,71	65,71
Shopping Center Iguatemi São Carlos ("SCISC")	50,00	-	50,00	50,00
Platinum Outlet Premium Novo Hamburgo ("IFONH")	-	41,00	41,00	41,00
Fashion Outlet Santa Catarina ("IFOSC")	-	54,00	54,00	54,00
Boulevard Campinas	77,00	-	77,00	77,00
Praia de Belas Prime Offices	43,78	-	43,78	43,78
Market Place Tower ("MPT")	-	100,00	100,00	100,00
Shopping Patio Higienópolis	-	11,54	11,54	11,54

2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

Base de elaboração: As demonstrações financeiras individuais, identificadas como "Controladora" e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (International Financial Reporting Standards - IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB. Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto de demonstrações financeiras. ***Demonstrações dos fluxos de caixa:*** As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas por meio do método indireto e estão apresentadas de acordo com o CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). A Companhia classifica os dividendos recebidos, oriundos das operações das investidas e controladas nas atividades de investimento. **Ágio:** O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio. Inicialmente, o ágio é mensurado como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado. Para fins de teste de redução no valor recuperável, o ágio é alocado para o investimento que se beneficia da sinergia da combinação. O ágio caracterizado como rentabilidade futura, resultado de uma combinação de negócios, não foi alocado para o investimento em função da sua característica. **Reconhecimento de receita e apuração do resultado** - Arrendamentos mercantis: Arrendamentos mercantis para os quais o Grupo não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo são classificados como arrendamentos mercantis operacionais. Custos diretos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos mercantis operacionais são adicionados ao valor contábil do ativo locado e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento com base semelhante à receita de aluguel. Aluguéis contingentes são reconhecidos como receita quando são auferidos. As receitas de aluguéis mínimos, coparticipações, considerando eventuais efeitos de carências, descontos etc., e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido, independentemente da forma de recebimento. **Mensuração do valor justo:** O Grupo mensura instrumentos financeiros, como, por exemplo, derivativos e para fins de divulgação, as propriedades para investimento a valor justo em cada data de fechamento do balanço patrimonial. Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração. **Estoques:** Os estoques são apresentados pelo menor valor entre o valor de custo e o valor líquido realizável. Os custos dos estoques são determinados pelo método do custo médio de aquisições. O valor líquido realizável corresponde ao preço de venda estimado dos estoques, deduzido de todos os custos necessários para realizar a venda. **Investimentos:** Os investimentos são avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais. Os investimentos em sociedades em que a Administração tenha influência significativa, ou nas quais participe com 20% ou mais do capital votante, ou que façam parte do mesmo grupo que estejam sob controle comum, também são avaliados pelo método de equivalência patrimonial. **Propriedades para investimento:** Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear e incluindo custos da transação. O valor contábil inclui os custos de empréstimos, custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos; excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são mantidas a valor de custo, mas tendo divulgado o respectivo valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento. **Patrimônio líquido** - *a) Distribuição de dividendos:* A distribuição de dividendos mínimos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas suas demonstrações no fim do exercício, com base no seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em Assembleia Geral. *b) Resultado por ação:* O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média mensal das ações em circulação no respectivo período. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41/IAS 33. *c) Ações ordinárias e preferenciais:* Ações ordinárias e preferenciais são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários. *d) Ações em tesouraria:* Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações de tesouraria) são reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios do Grupo. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em outras reservas de capital. *e) Reserva de capital:* O ganho na incorporação da totalidade das ações da controlada são reconhecidas no patrimônio líquido, sem efeito no resultado do exercício.

3. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Ao custo

Descrição	Vida útil média remanescente em anos	Terrenos	Edificações, instalações e outros	Depreciação acumulada	Total
Consolidado antes do ágio					
31.12.2021	29 a 60 (*)	454.550	4.929.883	(1.143.113)	4.241.320
31.12.2020	30 a 60 (*)	454.594	4.801.001	(1.005.660)	4.249.935
Ágios reclassificados (**)					
31.12.2021	40 a 60	34.785	58.576	(15.560)	77.801
31.12.2020	40 a 60	34.785	58.576	(14.312)	79.049
Total consolidado 2021		489.335	4.988.459	(1.158.673)	4.319.121
Total consolidado 2020		489.379	4.859.577	(1.019.972)	4.328.984

(*) A vida útil dos demais itens classificados como propriedades para investimento foram definidas com base em estudos elaborados por consultores imobiliários e são tempestivamente revisadas pela Administração, principalmente em casos de mudanças significativas nos shoppings que ocasione uma alteração na vida útil. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Administracao não identificou nenhuma mudança significativa. (**) Refere-se à mais-valia do ativo, devido à sua origem, é apresentado no consolidado como propriedade para investimento. Os valores estão apresentados líquidos de amortização. As rendas e os substanciais custos gerados pelas propriedades para investimentos, estão mencionadas respectivamente nas notas explicativas nº 20 e 21. A movimentação das propriedades para investimento é como segue:

	Consolidado 31.12.2021	Consolidado 31.12.2020
Saldo inicial	4.328.984	4.088.563
Adições	128.789	367.864
Baixas	(10.386)	(1.636)
Transferência	2.417	124
Depreciações	(130.683)	(125.931)
Saldo Final	4.319.121	4.328.984

A Iguatemi e suas controladas anualmente estimam o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

	30.12.2021 Shoppings em operação	31.12.2020 Shoppings em operação
Valor Justo	14.033.843	14.612.279
Área bruta locável própria (mil m2)	486	488

A Iguatemi e suas controladas adotou a metodologia de cálculo do valor justo, por meio do fluxo de caixa descontado - modelo Nominal (valor justo - nível III), o qual foi preparado por especialistas internos, considerando, qualificações físicas, premissas e estimativas ponderadas com informações do mercado imobiliário, bem como tendências macro econômicas para um período de dez anos. Não foram incluídos nos cálculos as potenciais expansões, as permutas de terrenos e os projetos não anunciados (mesmo os constantes do "guidance"). As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

	30.12.2021	31.12.2020
Taxa média de desconto real	7,3% a.a.	6,5% a.a.
Taxa de ocupação	94,9%	94,2%
Taxa de crescimento real na perpetuidade	2% a.a.	2% a.a.
Inflação anual na perpetuidade	3,0% a.a.	3,7% a.a.

Com base no valor justo das propriedades para investimento, a Administração concluiu que não há indicativo de desvalorização do ativo que requer a redução ao valor recuperável.

4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 03 de março de 2022, a Companhia anunciou a aquisição de 23,08% da Etiqueta Única, maior e-commerce do Brasil que intermedia a venda e artigos second hand de luxo no país. O valor da transação foi R$ 27.000 e garante a Companhia uma opção de compra para se tornar controlador da operação em três anos. Maiores detalhes desta operação, vide comunicado ao mercado.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de Reais - R$)

	Controladora 31/12/2021	Controladora 31/12/2020	Consolidado 31/12/2021	Consolidado 31/12/2020
Receita de aluguéis e outras operacionais	2.433	2.887	992.322	764.402
Outras receitas	-	5.302	(25.577)	(7.292)
Provisão para créditos com perda esperada	-	-	(29.480)	-
	2.433	8.189	937.265	757.110
Serviços e materiais adquiridos de terceiros				
Custos dos aluguéis e serviços prestados	(10)	-	(171.401)	(101.638)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(19.020)	(10.304)	(71.357)	(34.532)
	(19.030)	(10.304)	(242.758)	(136.170)
Valor adicionado bruto	(16.597)	(2.115)	694.507	620.940
Depreciações e amortizações	(1)	(1)	(155.386)	(149.001)
Valor adicionado líquido	(16.598)	(2.116)	539.121	471.939
Valor adicionado recebido em transferência				
Equivalência patrimonial	226.008	91.404	2.829	(2.736)
Receitas financeiras	84.749	7.480	487.775	73.566
	310.757	98.884	490.604	70.830
Valor adicionado a distribuir	294.159	96.748	1.029.725	542.769
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal:				
Remuneração direta	4.763	8.593	73.071	65.116
Benefícios	1.757	1.400	32.319	7.389
FGTS	606	282	6.835	6.668
	7.126	10.275	112.225	79.173
Governo:				
Federais	20.043	1.338	264.351	113.605
Estaduais	-	-	16.851	6.889
Municipais	121	149	10.576	7.722
	20.164	1.487	291.778	128.216
Remuneração de capitais de terceiros:				
Juros	9.191	8.486	191.916	113.687
Aluguéis	-	-	2.649	1.327
Outros	18.655	-	84.953	44.286
	27.846	8.486	279.518	159.300
Acionistas:				
Juros sobre o capital próprio e dividendos	56.768	10.000	56.768	10.000
Lucros retidos	182.255	66.500	182.255	66.500
Participação de acionistas não controladores	-	-	107.181	99.580
	239.023	76.500	346.204	176.080
Total	294.159	96.748	1.029.725