





IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.
Companhia Aberta de Capital Autorizado
CNPJ nº 51.218.147/0001-93 - NIRE 35.300.095.618

**GRUPO JEREISSATI**

**IGUATEMI**
S.A.

**abrasca**
companhia associada
Nossas Ações São Negociadas Nas Bolsas de Valores

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

E com muita satisfação que encerramos o ano de 2022 e trazemos diversas ações, como a aquisição de participação no JK, a evolução na nossa omnicidade, os eventos que encantam e fidelizam continuamente nossos clientes e um repertório robusto de ações sociais, ambientais e de gestão que estão muito além do papel, modificando e melhorando nossa Companhia e nossas pessoas nas práticas do dia a dia.

São ações como essas que demonstram e comprovam que a Iguatemi não só está bem-posicionada no setor, com um portfólio robusto e de alta qualidade, mas que a Companhia mantém sempre o seu compromisso com o seu posicionamento enquanto uma empresa sólida, com crescimento e ativos diferenciados em seu mix de loja, design e prestação de serviços.

E com base em todas estas informações apresentadas e em nossas estratégias, podemos já enxergar um futuro bastante promissor para o ano de 2023.

Abaixo os principais destaques do ano:

- NA RETOMADA, VENDAS SURGEM COMO GARANTIDORAS DO CRESCIMENTO**

Impulsionada por um período de Natal forte em todos os empreendimentos, a Iguatemi registrou, no quarto trimestre de 2022, recorde contínuo em vendas. Isso levou a Companhia a novos recordes de receitas, como também em seu Lucro Líquido e FFO.
- VENDAS FORTES ABREM ESPAÇO PARA REAJUSTES MAIORES NO ALUGUEL**

A pujança nas vendas criou espaço para a Companhia, não só retirar os descontos do início do ano, como aplicar reajustes acima da inflação nas renovações de contrato.
- CUSTO DE OCUPAÇÃO SE MANTÉM ESTÁVEL GRAÇAS A GANHOS DE EFICIÊNCIA**

Ao mesmo tempo que reajusta valores de aluguel, a Iguatemi continua seu esforço para gerar eficiência e manter estáveis os custos condominiais, dessa maneira extraíndo mais resultado do crescimento dos aluguéis.
- BOAS VENDAS SÃO SINÔNIMO DE INADIMPLÊNCIA BAIXA E TAXA DE OCUPAÇÃO CRESCENTE**

Com a cobrança em patamares saudáveis, a Companhia conseguiu reduzir sua inadimplência a níveis jamais vistos, contribuindo para a retenção de lojistas e manutenção da taxa de ocupação em patamares elevados.
- SEQUÊNCIA RECORDE DE RESULTADOSE CRESCIMENTO ROBUSTO**

Com o forte crescimento vindo dos empreendimentos, a Iguatemi tem superado trimestralmente seus recordes tanto para Lucro Líquido como para FFO.
- VENDA DE TERRENOS TRAZ RECEITA RECORRENTE À COMPANHIA**

A movimentação da carteira de terrenos tem trazido adensamento com fluxo qualificado aos empreendimentos e rentabilização dos terrenos da Companhia com uma receita recorrente. No 4T22, foram mais duas operações, uma no Iguatemi Esplanada e, outra, no Iguatemi Ribeirão, gerando R\$23,4 milhões de receita.
- IGUATEMI S/A OTIMIZA ESTRUTURA SOCIETÁRIA E REDUZ VOLUME DE IMPOSTOS**

A companhia reviu, em 2022, sua estrutura societária fiscal, a fim de capturar eficiências tributárias em sua cadeia. Além disso, com a melhora dos resultados dos empreendimentos - e juntamente com a compra da participação de 36% do Shopping JK - a holding também reviu sua expectativa de realização de lucros tributáveis futuros. Com isso, nossas alíquotas efetivas (excluindo-se os efeitos da linearização e do investimento em Infracommerce), resultaram em 30,5% positivo no 4T22 e 2,9% positivos para o exercício 2022.
- CONTABILIZAÇÃO INVESTIMENTO INFRACOMMERCE**

Conforme divulgado em Comunicado ao Mercado, (30/9), a companhia resgatou a participação no veículo Navigator, que tinha como principal investimento ações da Infracommerce, e transferindo-a ao veículo nacional - que foi classificado como Investimento permanente.
- CONCLUSÃO DA COMPRA DO JK, O SHOPPING COM O MAIOR CRESCIMENTO DE ALUGUEL POR M² DO PAÍS**

Com 10 anos de história, o Shopping JK teve crescimento substancial no valor do aluguel, fechando 2022 com crescimento de 62,7% (vs. 2019). A aquisição foi o primeiro movimento de M&A da Companhia, pós-reestruturação societária, e é parte da estratégia de consolidação do setor e de crescimento da Iguatemi.
- SKY GALLERIA, UM NOVO ÍCONE CORPORATIVO PARA A CIDADE DE CAMPINAS**

Oficialmente inaugurada no mês de novembro de 2022, a cidade de Campinas (SP), recebeu uma nova torre comercial ao lado da Galleria Shopping. Em poucos meses pós-inauguração, o empreendimento já conta com 87% da área privativa assinada ou em processo de assinatura.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2022

- PRÁTICA AMBIENTAL DA IGUATEMI É RECONHECIDA PELO MERCADO**

Pela primeira vez Companhia é selecionada para compor o Índice Carbono Eficiente (ICO2 B3). Reconhecimento é mais um sinal da valorização de uma economia livre das emissões de carbono e mais um estímulo na jornada de sustentabilidade da Iguatemi e sua matriz de materialidades.
- MAIS CONFORTO E BENEFÍCIOS AOS CLIENTES IGUATEMI E XP VISA**

Iguatemi fecha parceria exclusiva para parte dos shoppings da rede. Agora cliente XP Investimetnos Visa Infinite tem gratuidade da primeira hora no serviço de valet.

IGUATEMI SUSTENTÁVEL

Comprometida com a agenda ESG, a Iguatemi 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.

- IGUATEMI PASSA A COMPOR ÍNDICE ICO2 B3**

Durante o ano de 2022, a Iguatemi focou em aprimorar seu compromisso ambiental e agora faz parte do Índice Carbono Eficiente (ICO2 B3), demonstrando o comprometimento com a redução das emissões e se preparam para uma economia de baixo carbono alinhados com matriz de materialidade da Companhia.
- DENTRO DA NOSSA PRÁTICA SOCIAL COM OS DIVERSOS STAKEHOLDERS**

Lançada a Cartilha de Diversidade desenvolvida no intuito de ser um convite que a Iguatemi faz a seu time de colaboradores(as), parceiros(as), lojistas e consumidores para um caminho em que direitos humanos e oportunidades estejam assegurados para todos.

A contemplação com o Selo de Igualdade Racial concedido pela Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania de São Paulo, conferido para empresas que contemplem 20% ou mais de pessoas negras em diferentes posições
- COLOCANDO NO PAPEL O RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE IGUATEMI**

Em 2022 a Iguatemi focou, com um time alocado e uma consultoria especializada apoiando, em materializar a jornada ESG da companhia. Com o objetivo final de criar a sua Matriz de Materialidades e assim, desenvolver iniciativas específicas à cada um dos stakeholders.

GUIDANCE 2023

Após os anos de pandemia nos quis não divulgamos o Guidance anual, retomamos a prática buscando orientar a expectativa do mercado sobre os resultados da companhia. O ano é desafiador em diversos aspectos macroeconômicos e políticos, tanto no escopo nacional como internacional. Mesmo assim, a resiliência que a Companhia mostrou nos anos de recessão, 2015 e 2016, e ao longo da pandemia e da retomada nos deixam otimistas sobre o posicionamento da Companhia para o presente ano e seguintes. Neste ciclo, os imperativos estratégicos que nos farão atingir o crescimento do nosso Guidance são: 1) otimização de empreendimentos do portfólio atual, garantindo melhores nas margens operacionais; 2) eficiência na alocação de capital da companhia; 3) desenvolvimento do entorno e rentabilização do nosso landbank, via venda de fração de terreno; e 4) rentabilização da estratégia digital da Companhia.

A robustez dos nossos resultados, mesmo durante a pandemia, demonstra que a Iguatemi está bem-posicionada no setor, com um portfólio maduro e de alta qualidade. Continuaremos a investir e fortalecer nossos Shoppings através da atualização do mix de lojas e melhora de seus entornos, via desenvolvimento urbano e lançamentos comerciais e residenciais que tragam fluxo qualificado, além de continuar, através das nossas pessoas, a criar experiências de consumo memoráveis e diferenciadas aos nossos clientes, que sempre foram e serão o benchmark em nosso setor.

Cristina Betts
CEO da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021											
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)											
ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO CIRCULANTE	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021			31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
CIRCULANTE											
Caixa e equivalentes de caixa	4 (a)	8.049	14.896	33.863	38.611	Empréstimos e financiamentos	11	442.109	38.138	568.307	214.971
Aplicações financeiras	4 (b)	632.835	1.205.036	1.044.817	1.751.526	Debêntures	12	338.097	21.694	338.097	21.694
Estoques		-	-	37.569	26.275	Fornecedores nacionais		7.563	6.222	17.160	19.474
Contas a receber	5	76.778	85.772	260.266	266.812	Obrigações fiscais	14	7.983	8.502	16.351	19.430
Impostos a recuperar		18.628	19.002	22.039	29.406	Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios		29.422	20.449	40.818	29.271
Empréstimos a receber		226	279	258	384	Debêntures com partes relacionadas	6	557	2.798	557	2.798
Despesas antecipadas		572	244	6.403	8.562	Dividendos a pagar	18 (e)	-	81.218	-	81.218
Outros ativos circulantes		9.125	3.504	10.126	4.392	Instrumentos financeiros derivativos	13	9.618	7.610	9.618	5.610
						Outras obrigações		5.688	6.403	22.887	23.416
TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE		746.213	1.328.733	1.415.341	2.125.968			841.037	191.034	1.013.795	417.882
NÃO CIRCULANTE											
Aplicações financeiras	4 (b)	56.080	49.965	76.958	49.965	TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE					
Contas a receber	5	49.033	71.440	219.256	232.723	NÃO CIRCULANTE					
Créditos com partes relacionadas	6	26.985	29.906	34.197	33.659	Empréstimos e financiamentos	11	429.643	854.243	767.984	1.328.869
Depósitos judiciais		2.499	45.458	21.778	50.160	Debêntures	12	1.390.962	1.688.260	1.390.962	1.688.260
Outros ativos não circulantes		-	-	12	289	Obrigações fiscais	14	5.984	17.618	17.121	30.216
Investimentos:						Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	15	416	30.980	2.123	32.750
Propriedades para investimentos	8	1.265.842	1.268.289	4.184.129	4.319.121	Imposto de renda e contribuição social diferidos	17	31.047	169.296	54.462	219.323
Participações societárias	7	3.359.728	3.347.884	147.966	145.328	Outras obrigações		-	-	8.750	9.708
Ágios em investimentos	7	164.716	167.218	3.495	3.495	TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE		1.858.052	2.760.397	2.241.402	3.309.126
Outros	7	46.985	20.899	47.303	21.217	PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Imobilizado	9	4.963	8.743	45.318	47.468	Capital social	2,273.836	2.175.657	2.273.836	2.175.657	
Intangível	10	18.811	12.408	116.633	108.419	Ações em tesouraria		(16.217)	-	(16.217)	-
TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE		4.995.642	5.022.210	4.897.045	5.011.844	Reservas de capital		465.644	465.026	465.644	465.026
						Reservas de lucros		303.286	775.046	303.286	775.046
						Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora	3,042.766	3.399.512	3.042.766	3.399.512	
						Participação dos acionistas não controladores		-	-	14.423	11.292
						TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3,042.766	3.399.512	3.057.189	3.410.804	
						TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	5,741.855	6,350.943	6,312.386	7,137.812	
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.											

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021									
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro (prejuízo) líquido por ação)									
	Nota explicativa	Controladora		Consolidado					
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021				
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS		22	350.321	996.137	856.637				
CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS PRESTADOS		22	(124.177)	(107.213)	(418.529)				
LUCRO BRUTO			226.144	185.444	577.608				
(Despesas) receitas operacionais					487.451				
Gerais e administrativas	22	(108.709)	(86.986)	(131.470)	(108.809)				
Equivalência patrimonial	7	226.268	191.822	(1.998)	2.829				
Outras receitas operacionais	23	3.423	27.789	50.048	35.077				
Outras despesas operacionais	24	3.990	(19.162)	(6.672)	(29.330)				
			124.992	113.463	(90.092)				
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos			351.136	298.907	487.516				
(Despesas) receitas financeiras líquidas	23	(280.129)	(121.854)	(299.085)	(137.150)				
Receita financeira			103.569	66.815	117.684				
Despesa financeira			(383.698)	(188.669)	(465.933)				
Valor justo de instrumento de capital	23	(233.652)	253.316	(296.371)	268.843				
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social			(162.645)	430.369	(107.940)				
Imposto de renda e contribuição social	17		-	-	(76.137)				
Correntes			-	-	(45.032)				
Diferidos			138.248	(88.399)	164.861				
			138.248	(88.399)	88.724				
Lucro (prejuízo) líquido do exercício			(24.397)	341.970	(19.216)				
Participação dos controladores			(24.397)	341.970	(24.397)				
Participação dos não controladores			-	-	5.181				
Resultado líquido por ação - Básico - em R\$	19	(0,14)	1,94	(0,14)	1,94				
Resultado líquido por ação - Diluído - em R\$	19	(0,14)	1,94	(0,14)	1,94				
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.									

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO - PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021					
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)					
	Controladora		Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	
Receita de aluguéis e outras operacionais	410.857	340.508	1.206.937	990.548	
Outras receitas e descontos	(26.986)	(10)	(63.545)	(25.590)	
Provisão para créditos com perda esperada	(7.427)	(17.726)	(9.223)	(29.480)	
	376.444	322.772	1.134.169	935.479	
Serviços e materiais adquiridos de terceiros	(54.004)	(49.427)	(178.582)	(171.363)	
Custos dos aluguéis e serviços prestados	(28.988)	(23.079)	(60.502)	(43.553)	
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(82.992)	(72.506)	(239.084)	(214.916)	
Valor adicionado bruto	293.452	250.266	895.085	720.563	
Depreciações e amortizações	(57.947)	(58.509)	(157.161)	(155.384)	
Valor adicionado líquido	235.505	191.757	737.924	565.179	
Equivalência patrimonial	226.288	191.822	(1.998)	2.829	
Receitas financeiras	103.569	354.819	166.848	403.026	
Valor adicionado a distribuir	329.857	546.641	164.850	405.855	
Distribuição do valor adicionado	565.362	738.398	902.774	971.034	
Pessoal:					
Remuneração direta	45.866	36.422	94.537	67.233	
Benefícios	31.094	20.849	43.546	30.316	
FGTS	5.206	4.052	8.568	6.188	
	82.166	61.323	146.651	103.737	
Governo:					
Federais	(116.684)	127.811	(28.116)	244.305	
Estaduais	-	-	22.971	16.851	
Municipais	3.190	2.157	15.361	10.455	
	(113.494)	129.968	10.216	271.611	
Remuneração de capitais de terceiros:					
Juros	383.698	148.715	465.933	182.725	
Aluguéis	461	220	3.977	2.649	
Outros	236.928	56.202	295.213	66.229	
	621.087	205.137	765.123	251.603	
Acionistas:					
Juros sobre o capital próprio e dividendos	-	81.218	-	81.218	
Lucros (prejuízos) retidos	(24.397)	260.752	(24.397)	260.752	
Participação de acionistas não controladores	-	-	5.181	2.113	
	(24.397)	341.970	(19.216)	344.083	
	565.362	738.398	902.774	971.034	
Total					

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

... continuação																																																																																																																																																																																																									
IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.																																																																																																																																																																																																									
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021																																																																																																																																																																																																									
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)																																																																																																																																																																																																									
1. CONTEXTO OPERACIONAL																																																																																																																																																																																																									
a) Objeto social: A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e suas subsidiárias ("Iguatemi", "Companhia" ou "Grupo") com sede na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, na cidade de São Paulo - SP é uma Companhia aberta nacional e 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 estabelecimentos 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. A Companhia é controlada pela Iguatemi S.A, que em 31 de dezembro de 2022 detém, das ações em circulação da Companhia, 100% do seu capital total. 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 Companhia, em seus livros contábeis, na proporção da sua participação. Os resultados operacionais da Companhia 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 Companhia paga o aluguel duas vezes em dezembro sob seus respectivos contratos de locação. b) Informações sobre os empreendimentos imobiliários: A Iguatemi e suas subsidiárias 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:																																																																																																																																																																																																									
<table><tr><th rowspan="2"></th><th colspan="2">Participação %</th><th rowspan="2">Total</th><th rowspan="2">Total</th></tr><tr><th>Direta</th><th>Indireta</th></tr><tr><td>Shopping Center Iguatemi São Paulo ("SCISP")</td><td>46,21</td><td>12,37</td><td>58,58</td><td>58,58</td></tr><tr><td>Shopping Center JK Iguatemi ("JK Iguatemi") (i)</td><td>-</td><td>44,00</td><td>44,00</td><td>64,00</td></tr><tr><td>Shopping Center Iguatemi Campinas ("SCIC")</td><td>70,00</td><td>-</td><td>70,00</td><td>70,00</td></tr><tr><td>Shopping Center Iguatemi Porto Alegre ("SCIPA")</td><td>-</td><td>42,58</td><td>42,58</td><td>42,58</td></tr><tr><td>Shopping Center Iguatemi Brasília ("SCIBRA")</td><td>64,00</td><td>-</td><td>64,00</td><td>64,00</td></tr><tr><td>Shopping Center Iguatemi Alphaville ("SCIAIpha")</td><td>-</td><td>78,00</td><td>78,00</td><td>78,00</td></tr><tr><td>Market Place Shopping Center ("MPSC")</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>Praia de Belas Shopping Center ("PBSC")</td><td>57,55</td><td>-</td><td>57,55</td><td>57,55</td></tr><tr><td>Shopping Center Galleria ("SCGA")</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>Esplanada Shopping Center ("SCESP")</td><td>-</td><td>53,21</td><td>53,21</td><td>53,21</td></tr><tr><td>Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto ("SCIRP")</td><td>-</td><td>88,00</td><td>88,00</td><td>88,00</td></tr><tr><td>Shopping Center Iguatemi São José Rio Preto ("SCIRIOP")</td><td>-</td><td>88,00</td><td>88,00</td><td>88,00</td></tr><tr><td>Shopping Center Iguatemi São Paulo ("SCISP")</td><td>-</td><td>65,71</td><td>65,71</td><td>65,71</td></tr><tr><td>Shopping Center Iguatemi São Carlos ("SCISC")</td><td>50,00</td><td>-</td><td>50,00</td><td>50,00</td></tr><tr><td>Platinum Outlet Premium Novo Hamburgo ("IFONH")</td><td>-</td><td>41,00</td><td>41,00</td><td>41,00</td></tr><tr><td>Fashion Outlet Santa Catarina ("FOSC")</td><td>-</td><td>54,00</td><td>54,00</td><td>54,00</td></tr><tr><td>Boulevard Campinas</td><td>77,00</td><td>-</td><td>77,00</td><td>77,00</td></tr><tr><td>Praia de Belas Prime Offices</td><td>43,78</td><td>-</td><td>43,78</td><td>43,78</td></tr><tr><td>Market Place Tower ("MPT")</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>Shopping Patio Higienópolis</td><td>-</td><td>11,54</td><td>11,54</td><td>11,54</td></tr></table>						Participação %		Total	Total	Direta	Indireta	Shopping Center Iguatemi São Paulo ("SCISP")	46,21	12,37	58,58	58,58	Shopping Center JK Iguatemi ("JK Iguatemi") (i)	-	44,00	44,00	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 ("SCIAIpha")	-	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 São Paulo ("SCISP")	-	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 ("FOSC")	-	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																																																																																										
	Participação %		Total	Total																																																																																																																																																																																																					
	Direta	Indireta																																																																																																																																																																																																							
Shopping Center Iguatemi São Paulo ("SCISP")	46,21	12,37	58,58	58,58																																																																																																																																																																																																					
Shopping Center JK Iguatemi ("JK Iguatemi") (i)	-	44,00	44,00	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 ("SCIAIpha")	-	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 São Paulo ("SCISP")	-	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 ("FOSC")	-	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																																																																																																																																																																																																					
(i) Redução de participação referente a transferência de 20% do Shopping Iguatemi JK, para o acionista controlador, Iguatemi S.A, conforme nota explicativa nº 27.																																																																																																																																																																																																									
c) Continuidade operacional: A Administração concluiu não haver incertezas materiais que coloquem em dúvida a continuidade da Companhia. Não foram identificados eventos ou condições que, individualmente ou coletivamente, podem levantar dúvidas significativas quanto à capacidade de manter sua continuidade operacional. Portanto, a Administração continua a adotar a base contábil de continuidade operacional na elaboração das demonstrações financeiras da Companhia. Aprovação das demonstrações financeiras: As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 28 de fevereiro de 2023.																																																																																																																																																																																																									
2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS																																																																																																																																																																																																									
2.1. Base de elaboração: Declaração de conformidade: Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas na gestão da Companhia. As demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem: 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. Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão. 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. 2.2. Investimentos em controladas e controladas em conjunto: Segue quadro com as participações societárias do Grupo Iguatemi referente a 31 de dezembro de 2022 e 2021:																																																																																																																																																																																																									
<table><tr><th rowspan="2"></th><th colspan="2">Participação %</th><th rowspan="2">Total</th><th rowspan="2">Total</th></tr><tr><th>Direta</th><th>Indireta</th></tr><tr><td>AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. ("AEMP")</td><td>100,00</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>AEST - Administradora de Estacionamento Ltda. ("AEST")</td><td>100,00</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>Amuco Shopping Ltda. ("Amuco")</td><td>100,00</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>ATOW Administradora de Torres Ltda. ("ATOW")</td><td>100,00</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>AZ Brasil Comércio Varejista Ltda. ("AZBR")</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>CSC41 Participações Ltda. ("CSC41")</td><td>85,25</td><td>14,75</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>CSC41 Participações Ltda. ("CSC41")</td><td>100,00</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>CSC132 Comércio Varejista Ltda. ("POLO")</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>CSC142 Participações Ltda. ("OLSC")</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>DV Brasil Comércio Varejista Ltda. ("DV Brasil")</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>Flcury Allegro Imóveis Ltda. ("FLEURY")</td><td>-</td><td>80,00</td><td>80,00</td><td>80,00</td></tr><tr><td>Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("01GL")</td><td>100,00</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>Milan Comércio Varejista Ltda. ("MILA")</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>I-Art Produções Teatrais Ltda. ("IART")</td><td>100,00</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>IESTA Porto Alegre Estacionamentos Ltda. ("IESTAPA")</td><td>95,74</td><td>-</td><td>95,74</td><td>95,74</td></tr><tr><td>Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("IESTA")</td><td>100,00</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>Iguatemi Leasing Ltda. ("Iguatemi Leasing")</td><td>100,00</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>Iguatemi Outlets do Brasil Ltda. ("OLNH")</td><td>100,00</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda. ("I-Retail")</td><td>100,00</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>Iguatemi 365 Ltda. ("I365")</td><td>100,00</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>JK Iguatemi Administração de Shopping Centers Ltda. ("JK ADM")</td><td>100,00</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (JKIG)</td><td>100,00</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>JK Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("JKES")</td><td>64,00</td><td>-</td><td>64,00</td><td>64,00</td></tr><tr><td>Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. ("Lasul")</td><td>100,00</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("MPPart")</td><td>100,00</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>Market Place Torres Ltda. ("MPT")</td><td>100,00</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("01NG")</td><td>100,00</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>Ork Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("ORKE")</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>Praia de Belas Deck Parking Ltda. ("PBES")</td><td>-</td><td>80,00</td><td>80,00</td><td>80,00</td></tr><tr><td>Riviera Comércio Varejista Ltda. ("VILE")</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>SCIALPHA Participações Ltda. ("SCIALPHA")</td><td>100,00</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>SCIRP Participações Ltda. ("SCIRP")</td><td>100,00</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda. ("SCRB")</td><td>100,00</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>SISP Participações Ltda. ("SISP")</td><td>100,00</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda. ("SJRP")</td><td>100,00</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>SPH 1 Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("SPHI")</td><td>100,00</td><td>-</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>Administradora Gaúcha de Shopping Centers S.A. ("AGSC") (a)</td><td>36,00</td><td>-</td><td>36,00</td><td>36,00</td></tr><tr><td>Odvelvas SP Participações S.A. ("OSPP") (a)</td><td>-</td><td>52,00</td><td>52,00</td><td>52,00</td></tr></table>						Participação %		Total	Total	Direta	Indireta	AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. ("AEMP")	100,00	-	100,00	100,00	AEST - Administradora de Estacionamento Ltda. ("AEST")	100,00	-	100,00	100,00	Amuco Shopping Ltda. ("Amuco")	100,00	-	100,00	100,00	ATOW Administradora de Torres Ltda. ("ATOW")	100,00	-	100,00	100,00	AZ Brasil Comércio Varejista Ltda. ("AZBR")	-	100,00	100,00	100,00	CSC41 Participações Ltda. ("CSC41")	85,25	14,75	100,00	100,00	CSC41 Participações Ltda. ("CSC41")	100,00	-	100,00	100,00	CSC132 Comércio Varejista Ltda. ("POLO")	-	100,00	100,00	100,00	CSC142 Participações Ltda. ("OLSC")	-	100,00	100,00	100,00	DV Brasil Comércio Varejista Ltda. ("DV Brasil")	-	100,00	100,00	100,00	Flcury Allegro Imóveis Ltda. ("FLEURY")	-	80,00	80,00	80,00	Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("01GL")	100,00	-	100,00	100,00	Milan Comércio Varejista Ltda. ("MILA")	-	100,00	100,00	100,00	I-Art Produções Teatrais Ltda. ("IART")	100,00	-	100,00	100,00	IESTA Porto Alegre Estacionamentos Ltda. ("IESTAPA")	95,74	-	95,74	95,74	Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("IESTA")	100,00	-	100,00	100,00	Iguatemi Leasing Ltda. ("Iguatemi Leasing")	100,00	-	100,00	100,00	Iguatemi Outlets do Brasil Ltda. ("OLNH")	100,00	-	100,00	100,00	I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda. ("I-Retail")	100,00	-	100,00	100,00	Iguatemi 365 Ltda. ("I365")	100,00	-	100,00	100,00	JK Iguatemi Administração de Shopping Centers Ltda. ("JK ADM")	100,00	-	100,00	100,00	JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (JKIG)	100,00	-	100,00	100,00	JK Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("JKES")	64,00	-	64,00	64,00	Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. ("Lasul")	100,00	-	100,00	100,00	Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("MPPart")	100,00	-	100,00	100,00	Market Place Torres Ltda. ("MPT")	100,00	-	100,00	100,00	Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("01NG")	100,00	-	100,00	100,00	Ork Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("ORKE")	-	100,00	100,00	100,00	Praia de Belas Deck Parking Ltda. ("PBES")	-	80,00	80,00	80,00	Riviera Comércio Varejista Ltda. ("VILE")	-	100,00	100,00	100,00	SCIALPHA Participações Ltda. ("SCIALPHA")	100,00	-	100,00	100,00	SCIRP Participações Ltda. ("SCIRP")	100,00	-	100,00	100,00	Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda. ("SCRB")	100,00	-	100,00	100,00	SISP Participações Ltda. ("SISP")	100,00	-	100,00	100,00	SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda. ("SJRP")	100,00	-	100,00	100,00	SPH 1 Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("SPHI")	100,00	-	100,00	100,00	Administradora Gaúcha de Shopping Centers S.A. ("AGSC") (a)	36,00	-	36,00	36,00	Odvelvas SP Participações S.A. ("OSPP") (a)	-	52,00	52,00	52,00
	Participação %		Total	Total																																																																																																																																																																																																					
	Direta	Indireta																																																																																																																																																																																																							
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. ("AEMP")	100,00	-	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
AEST - Administradora de Estacionamento Ltda. ("AEST")	100,00	-	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
Amuco Shopping Ltda. ("Amuco")	100,00	-	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
ATOW Administradora de Torres Ltda. ("ATOW")	100,00	-	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
AZ Brasil Comércio Varejista Ltda. ("AZBR")	-	100,00	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
CSC41 Participações Ltda. ("CSC41")	85,25	14,75	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
CSC41 Participações Ltda. ("CSC41")	100,00	-	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
CSC132 Comércio Varejista Ltda. ("POLO")	-	100,00	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
CSC142 Participações Ltda. ("OLSC")	-	100,00	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
DV Brasil Comércio Varejista Ltda. ("DV Brasil")	-	100,00	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
Flcury Allegro Imóveis Ltda. ("FLEURY")	-	80,00	80,00	80,00																																																																																																																																																																																																					
Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("01GL")	100,00	-	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
Milan Comércio Varejista Ltda. ("MILA")	-	100,00	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
I-Art Produções Teatrais Ltda. ("IART")	100,00	-	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
IESTA Porto Alegre Estacionamentos Ltda. ("IESTAPA")	95,74	-	95,74	95,74																																																																																																																																																																																																					
Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("IESTA")	100,00	-	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
Iguatemi Leasing Ltda. ("Iguatemi Leasing")	100,00	-	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda. ("OLNH")	100,00	-	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda. ("I-Retail")	100,00	-	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
Iguatemi 365 Ltda. ("I365")	100,00	-	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
JK Iguatemi Administração de Shopping Centers Ltda. ("JK ADM")	100,00	-	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (JKIG)	100,00	-	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
JK Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("JKES")	64,00	-	64,00	64,00																																																																																																																																																																																																					
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. ("Lasul")	100,00	-	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("MPPart")	100,00	-	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
Market Place Torres Ltda. ("MPT")	100,00	-	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("01NG")	100,00	-	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
Ork Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("ORKE")	-	100,00	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
Praia de Belas Deck Parking Ltda. ("PBES")	-	80,00	80,00	80,00																																																																																																																																																																																																					
Riviera Comércio Varejista Ltda. ("VILE")	-	100,00	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
SCIALPHA Participações Ltda. ("SCIALPHA")	100,00	-	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
SCIRP Participações Ltda. ("SCIRP")	100,00	-	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda. ("SCRB")	100,00	-	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
SISP Participações Ltda. ("SISP")	100,00	-	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda. ("SJRP")	100,00	-	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
SPH 1 Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("SPHI")	100,00	-	100,00	100,00																																																																																																																																																																																																					
Administradora Gaúcha de Shopping Centers S.A. ("AGSC") (a)	36,00	-	36,00	36,00																																																																																																																																																																																																					
Odvelvas SP Participações S.A. ("OSPP") (a)	-	52,00	52,00	52,00																																																																																																																																																																																																					
a) Trata-se de investidas controladas em conjunto AGSC e OSPP que foram reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, considerando o controle compartilhado estabelecido por meio dos Acordos de Acionistas firmados entre as sociedades, em que nenhuma das partes, sozinha, determina as políticas financeiras e operacionais. Consolidação: As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2022. O controle é obtido quando o Grupo estiver exposto ao risco direto a retornos variáveis com base no seu envolvimento com a investida e tiver a capacidade de afetar esses retornos por meio do poder exercido em relação à investida. Especificamente, o Grupo controla uma investida se, e apenas se, tiver: • Poder em relação a investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a atual capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida); • Exposição ao direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida; • A capacidade de usar seu poder em relação à investida para afetar os resultados. Geralmente, há presunção de que uma maioria de direitos de voto resulta em controle. Para dar suporte a essa presunção e quando o Grupo tiver menos da maioria dos direitos de voto ou semelhantes de uma investida, o Grupo considera todos os fatos e circunstâncias pertinentes ao avaliar se tem poder em relação a uma investida, inclusive: • O acordo contratual com outros detentores de voto da investida; • Direitos originados de acordos contratuais; • Os direitos de voto e os potenciais direitos de voto do Grupo. O Grupo avalia se exerce controle ou não de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem que há mudanças em um ou mais dos três elementos de controle. A consolidação de uma controlada tem início quando o Grupo obtiver controle em relação à controlada e finaliza quando Grupo deixar de exercer o mencionado controle. Ativo, passivo e resultado de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o Grupo obtiver controle até a data em que o Grupo deixar de exercer o controle sobre a controlada. O resultado e cada componente de outros resultados abrangentes são atribuídos aos acionistas controladores e aos não controladores do Grupo, mesmo se isso resultar em prejuízo aos acionistas não controladores. Quando necessário, são efetuados ajustes nas demonstrações financeiras das controladas para alinhar suas políticas contábeis com as políticas contábeis do Grupo. Todos os ativos e passivos, resultados, receitas, despesas e fluxos de caixa do mesmo grupo, relacionados com transações entre membros do Grupo, são totalmente eliminados na consolidação. A variação na participação societária da controlada, sem perda de exercício de controle, é contabilizada como transação patrimonial. Se o Grupo perder o controle exercido sobre uma controlada, é dada baixa nos correspondentes ativos (inclusive ágio), passivos, participação de não controladores e demais componentes patrimoniais, ao passo que qualquer ganho ou perda resultante é contabilizado no resultado. Qualquer investimento retido é remensurado a valor justo. 2.3. Combinação de negócios: Combinações de negócios são contabilizadas utilizando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, que é avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na aquisição. Para cada combinação de negócio, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na aquisição. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados quando incorridos. Ao adquirir um negócio, o Grupo transfere ativos e passivos financeiros assumidos, com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição, o que inclui a segregação, por parte da adquirida, de derivativos embutidos existentes em contratos hospedeiros na adquirida. Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será reconhecida a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou como um passivo deverão ser reconhecidas na demonstração do resultado. 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. Após o reconhecimento inicial, o ágio é mensurado pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, o ágio adquirido em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocado a cada uma das unidades geradoras de caixa do Grupo que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades. Assim, um ágio é repartido entre as unidades geradoras de caixa e uma única unidade for alienada, o ágio associado à parcela alienada deve ser incluído na conta da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. O ágio alienado nessas circunstâncias é apurado com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida. 2.4. Ágio: O ágio é submetido anualmente a teste de redução ao valor recuperável, ou com maior frequência quando houver indicação de que poderá apresentar redução ao valor recuperável. Se o valor recuperável for menor que o valor contábil, a perda por redução ao valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade, proporcionalmente ao valor contábil de cada um de seus ativos. Qualquer perda por redução ao valor recuperável de ágio é reconhecida diretamente no resultado do exercício. A perda por redução ao valor recuperável não é revertida em períodos subsequentes. 2.5. Reconhecimento de receita e apuração do resultado: As receitas do Grupo decorrem principalmente de Contrato com cliente, arrendamentos, prestação de serviços, estacionamento e alienação de imóveis. Contrato com cliente: A receita de contrato com cliente é reconhecida quando o controle dos bens ou serviços é transferido para o cliente por um valor que reflete a contraprestação à qual o Grupo espera ter direito em troca desses bens ou serviços. As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência. A receita de aluguel é reconhecida com base na fruição dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado. Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam "exclusivamente pagamentos de principal e juros" sobre o principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento. Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos de principal e de juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócio adotado. O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a que ele gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos. Ativos financeiros classificados e mensurados ao custo amortizado são mantidos em plano de negócio com o objetivo de manter ativos financeiros de modo a obter fluxos de caixa contratuais enquanto ativos financeiros classificados e mensurados ao valor justo em contrapartida a outros resultados abrangentes são mantidos em modelo de negócio com o objetivo de obter fluxos de caixa contratuais e também com o objetivo de venda. As compras ou vendas de ativos financeiros que exigem a entrega de ativos dentro de um prazo estabelecido por regulamento ou convenção no mercado (negociações regulares) são reconhecidas na data da negociação, ou seja, a data em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. A mensuração subsequente: Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias: i) Ativos financeiros ao custo amortizado; ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados; iii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais); e iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. Ativos financeiros ao custo amortizado: Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável. Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: Para os instrumentos de dívida ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, quando existentes, a receita de juros, a reavaliação cambial e as perdas ou reversões de redução ao valor recuperável são reconhecidas na demonstração do resultado e calculadas da mesma maneira que para os ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado. As alterações restantes no valor justo são reconhecidas em outros resultados abrangentes. No momento do desreconhecimento, a mudança acumulada do valor justo reconhecida em outros resultados abrangentes é reclassificada para o resultado. Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais): No reconhecimento inicial, o Grupo pode optar, em períodos irrevogáveis, pela classificação de seus instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes quando atenderem à definição de																																																																																																																																																																																																									

patrimônio líquido nos termos do CPC 39 - Instrumentos Financeiros. A classificação é determinada considerando-se cada instrumento especificamente. Ganhos e perdas sobre esses ativos financeiros nunca são reclassificados para resultado. Os dividendos são reconhecidos como outras receitas na demonstração do resultado quando constituído o direito ao pagamento, exceto quando o Grupo se beneficia desses proventos a título de recuperação de parte do custo do ativo financeiro, caso em que os ganhos são registrados em outros resultados abrangentes. Instrumentos patrimoniais denominados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes não estão sujeitos ao teste de redução ao valor recuperável. **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. **Desreconhecimento:** Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro) ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando: i) Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou ii) A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atribuir significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo. **Redução ao valor recuperável de ativos financeiros:** A Companhia avalia a redução ao valor recuperável de seus ativos financeiros conforme o modelo proposto pelo CPC 48 / IFRS 9 de perda esperada de crédito. A mensuração se aplica aos ativos classificados como custo amortizado e valor justo por meio de outros resultados abrangentes e se baseia na percepção de aumento de risco de crédito desde o reconhecimento inicial do ativo, na qual a provisão é feita conforme a perda esperada para os próximos 12 meses ou perdas esperadas para a vida inteira do ativo. Para a carteira de recebíveis, por não possuírem um componente significativo de financiamento, a Companhia aplica a abordagem simplificada permitida como expediente prático pelo CPC 48 / IFRS 9, em que as perdas esperadas são reconhecidas pela vida inteira, a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis. Maiores detalhes da mensuração da perda esperada de crédito são apresentados na nota explicativa nº 5. b) **Passivos financeiros ao custo amortizado:** Os passivos financeiros ao custo amortizado são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado. Os passivos financeiros ao custo amortizado ou como derivativos designados como instrumentos de hedge em um hedge efetivo, conforme apropriado. Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro. **Mensuração subsequente:** Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias: i) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e ii) Passivos financeiros ao custo amortizado. A mensuração de passivos financeiros depende de sua classificação, conforme descrito abaixo: **Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** Quando existentes, passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado. Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem incorridos para fins de recompra no curto prazo. Ganhos ou perdas em passivos para negociação, são reconhecidos na demonstração do resultado. Os passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado são passivos financeiros designados na data inicial de reconhecimento, e somente se os critérios do CPC 48 forem atendidos. **Passivos financeiros ao custo amortizado (empréstimos e financiamentos e debêntures):** Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos e debêntures sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva. O custo amortizado é calculado levando em consideração o custo nominal do ativo ou custo líquido do ativo, mais ou menos, o impacto da amortização do ativo de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado. **Desreconhecimento:** Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. Quando existente, a diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado. c) **Apresentação líquida dos instrumentos financeiros:** Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente. 2.7. 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. A mensuração do valor justo é baseada na presunção de que a transação para vender o ativo ou transferir o passivo ocorrerá. • No mercado principal para o ativo ou passivo, ou • Na ausência de um mercado principal, no mercado mais vantajoso para o ativo ou o passivo. O mercado principal ou mais vantajoso deve ser acessível pelo Grupo. O valor justo de um ativo ou passivo é mensurado com base nas premissas que os participantes do mercado utilizam ao definir o preço de um ativo ou passivo, presumindo que os participantes do mercado atuam em seu melhor interesse econômico. A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro leva em consideração a capacidade de um participante do mercado gerar benefícios econômicos por meio da utilização ideal do ativo ou vendendo-o a outro participante do mercado que também utilizará o ativo de forma ideal. O Grupo utiliza técnicas de avaliação adequadas nas circunstâncias e para as quais haja dados suficientes para mensuração do valor justo, maximizando o uso de informações disponíveis pertinentes e minimizando o uso de informações não disponíveis. Todos os ativos e passivos para os quais o valor justo seja mensurado ou divulgado nas demonstrações financeiras são categorizados dentro da hierarquia de valor justo descrita abaixo, com base na informação de nível mais baixo que seja significativa à mensuração do valor justo como um todo: • Nível 1 - Preços de mercado cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos; • Nível 2 - Técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável; • Nível 3 - Técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo não esteja disponível. Para ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras a valor justo de forma recorrente, o Grupo determina se ocorreram transferências entre níveis da hierarquia, reavaliando a categorização (com base na informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo como um todo) ao final de cada período de divulgação. O Grupo determinou as políticas e procedimentos para mensuração do valor justo das propriedades para investimento, o qual foi elaborado internamente com base no conhecimento, informações de desempenho do mercado e expertise no segmento de Shopping centers. Para fins de divulgações do valor justo, o Grupo determinou classes de ativos e passivos com base na natureza, características e riscos do ativo ou passivo e o nível da hierarquia para realizar a venda. 2.11. 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 (vide nota explicativa nº 7). **Investimentos em empresas controladas em conjunto:** Uma empresa controlada em conjunto é um acordo contratual por meio do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica conjunta sob a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "joint venture" requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. Os investimentos em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial, desde a data em que o controle compartilhado foi adquirido, e não são consolidados. 2.12. 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 sendo divulgado o respectivo valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. Propriedades para investimento são baixadas quando vendas 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. 2.13. Imobilizável: Demonstrado ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, com base nas taxas divulgadas na nota explicativa nº 9. A vida útil estimada e os valores residuais são revisados pelo menos anualmente e o efeito de eventuais mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. O ganho ou a perda na venda ou baixa de um ativo é determinado pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e é reconhecido no resultado. 2.14. Intangível: Os ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados e são submetidos a teste anual de perda de seu valor recuperável, conforme mencionado no decorrer da nota explicativa nº 2. Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados de acordo com sua vida econômica estimada e, quando são identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, são também submetidos a teste de "impairment" para análise do seu valor recuperável (nota explicativa nº 10). A vida útil estimada dos ativos intangíveis com vida útil definida são revisados pelo menos anualmente e o efeito de eventuais mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. 2.15. Impostos diretos: Determinadas empresas do Grupo optam pelo regime tributário do lucro real, e outras pelo regime do lucro presumido. **Lucro real:** A provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e fiscais, bem como sobre prejuízos fiscais e bases negativas conforme o pronunciamento técnico CPC 32 (IAS 12) - "Tributos sobre o lucro". **Lucro presumido:** A base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, 8% sobre venda de mercadorias (12% para contribuição social) e de 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, por esse motivo, essas empresas consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias, nem estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS. 2.16. 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 atribuído 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, ajustadas pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41/IAS 33. c) Ações ordinárias: Ações ordinárias 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 adquiridos (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 com base em novas reservas de capital. 2.17. Provisões: a) Geral: Provisões são reconhecidas quando o Grupo tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefício econômico seja exigido e o Grupo precisa pagar ou transferir uma obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando o Grupo espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquido de qualquer reembolso. Se o efeito do valor temporal do dinheiro for significativo, as provisões são descontadas utilizando uma taxa corrente antes dos impostos que reflete, quando adequado, os riscos específicos ao passivo. Quando for adotado desconto, o aumento na provisão devido à passagem do tempo é reconhecido como custo de financiamento. b) Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis: O Grupo é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. Para os riscos trabalhistas, as provisões levam em consideração a opinião e os valores informados pelos assessores jurídicos, de acordo com percentual definido pela Administração por meio do histórico de liquidação de processos de mesma natureza ocorridos nos últimos 12 meses. A avaliação da probabilidade de perda também inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adversas identificadas como resultado de decisões de tribunais. Os riscos classificados como perdas possíveis não são reconhecidos como provisões contábeis, sendo apenas divulgados se os classificados como provisões não requerem provisão nem divulgação. 2.18. Transações que envolvem pagamento em ações: A Companhia oferece a seus empregados planos de remuneração com base em ações, liquidados em ações, segundo os quais a Companhia recebe os serviços como contraprestação das opções de compra de ações. O valor das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido, período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data do balanço, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido. 2.19. Ajuste a valor presente de ativos e passivos: Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da administração, o Grupo concluiu que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários circulantes é irrelevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto e, dessa forma, não registrou nenhum ajuste. 2.20. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros: A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e tendo o valor contábil líquido excedido o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda. Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao

... continuação

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Pronunciamento	Descrição	Aplicação
Alterações na IFRS 17	Contratos de Seguros	01/01/23
IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (alterações)	Venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou joint venture	Sem definição
Alterações à IAS 1	Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes	01/01/23
Alterações à IAS 8	Definição de estimativas contábeis	01/01/23
Alterações à IAS 12	Imposto diferido relacionado a ativos e passivos resultantes de única transação	01/01/23

A Administração não espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Grupo em períodos futuros. 2.23. Reclassificação para melhor apresentação: A Companhia revisou as suas práticas contábeis com o objetivo de aprimorar a apresentação das demonstrações dos resultados e dos fluxos de caixa referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Consequentemente, a rubrica do valor justo dos instrumentos de capital está sendo apresentada separadamente. Destacamos que essa reclassificação não alterara o total do Resultado Financeiro nas demonstrações dos resultados e nem o total das Atividades Operacionais nas demonstrações dos fluxos de caixa.

Segue o detalhamento das reclassificações nas demonstrações dos resultados e dos fluxos de caixa: a) Reclassificação nas demonstrações dos resultados do exercício findo em 31 de dezembro de 2021:

Demonstrações do resultado do exercício	Controladora		Consolidado	
	Saldo em 31/12/2021	Ajuste	Saldo em 31/12/2021 após o ajuste	Saldo em 31/12/2021 após o ajuste
Receitas financeiras	354.819	(288.004)	66.815	403.026
Despesas financeiras	(223.357)	34.688	(188.669)	(271.333)
Valor justo de instrumento de capital	-	253.316	253.316	-
Resultado financeiro	131.462	-	131.462	131.693

b) Reclassificação nas demonstrações dos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2021:

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	Controladora		Consolidado	
	Saldo em 31/12/2021	Ajuste	Saldo em 31/12/2021 após o ajuste	Saldo em 31/12/2021 após o ajuste
Fluxo de caixa das atividades operacionais	341.970	-	341.970	344.083
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Juros, variações monetárias e cambiais provisionadas sobre empréstimos, contingências e depósitos judiciais	(98.917)	253.316	154.399	(105.386)
Ajuste a valor justo	(5.090)	(253.316)	(258.406)	(5.090)
Outros	(206.211)	-	(206.211)	10.981
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	31.752	-	31.752	244.588

3. JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

Estimativas e premissas: Na elaboração demonstrações financeiras, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações financeiras da Companhia e de suas subsidiárias incluem, portanto, estimativas referentes à seleção da vida útil dos bens do ativo imobilizado, intangível e das propriedades para investimento, às provisões necessárias para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis, às determinações de provisões para imposto de renda e contribuição social, provisão para crédito de liquidação duvidosa, valor justo das propriedades para investimento para fins de divulgação e a outras similares. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente. **Julgamentos:** A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes. No processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo, a administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas. **Mensuração a valor justo de propriedades para investimento para fins de determinação do valor recuperável e divulgação:** Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no IFRS 13 para avaliações de nível 3. Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento para fins de determinação do valor recuperável e de divulgação, o Grupo considerou a metodologia de fluxos de caixa descontados a valor presente. Por essa metodologia é projetado à receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e projeção, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisões de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas autorizadas. Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram consideradas perdas de receita por inadimplência. Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzida do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro. As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento estão detalhadas na Nota Explicativa nº 8. **Realização de créditos diferidos de imposto de renda e contribuição social:** Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social não utilizados, bem como diferenças temporárias, na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos e diferenças temporárias. Julgamento significativo da Administração é requerido para determinar o valor do imposto diferido ativo que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucro tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras. Esses prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social se referem à Companhia e não preservem. Contudo, sua compensação fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal. Para mais detalhes sobre impostos diferidos, vide Nota Explicativa nº 17. **Valor justo dos instrumentos financeiros:** Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros. **Provisão para perdas de crédito esperadas para contas a receber e ativos de contrato:** O Grupo utiliza uma matriz de provisão para calcular a perda de crédito esperada para contas a receber e ativos de contrato. As taxas de provisão aplicadas são baseadas em dias de atraso para agrupamentos de vários segmentos de clientes que apresentam padrões de perda semelhantes (como, por exemplo, por região geográfica, tipo de produto ou tipo de cliente e risco de crédito, entre outras). A matriz de provisão é inicialmente nas taxas de perda histórica observadas pelo Grupo. O Grupo revisa a matriz de forma prospectiva para ajustá-la de acordo com a experiência histórica de perda de crédito. Por exemplo, se há expectativa de deterioração de condições econômicas previstas no próximo ano (por exemplo, o produto interno bruto) o que pode levar a um aumento na inadimplência no setor manufatureiro - as taxas de perda histórica são ajustadas. Em todas as datas de relatórios, as taxas de perda histórica observadas são atualizadas e as mudanças nas estimativas prospectivas são analisadas. A avaliação da correlação entre as taxas de perda histórica observadas, as condições econômicas previstas e as perdas de crédito esperadas são uma estimativa significativa. A quantidade de perdas de crédito esperadas é sensível a mudanças nas circunstâncias e nas condições econômicas previstas. A experiência histórica de perda de crédito do Grupo e a previsão das condições econômicas também podem não representar o padrão real do cliente no futuro. As informações sobre as perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber e ativos de contrato do Grupo estão divulgadas na Nota explicativa nº 5. **Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas:** O Grupo reconhece provisão para causas cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisdições disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

4. CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
(a) Caixa e Equivalentes de Caixa				
Caixa e bancos	8.049	14.896	33.863	38.611
Total	8.049	14.896	33.863	38.611
(b) Aplicações Financeiras				
Fundo de investimento nacional (i)	511.094	913.777	624.337	845.465
Fundo de investimento no exterior (ii)	-	253.185	22.493	342.418
Aplicações financeiras compromissadas (iii)	56.080	49.965	56.080	49.965
Fundos de investimentos multimercados (iv)	121.741	38.074	418.865	563.643
Total	688.915	1.255.001	1.121.775	1.801.491

Circulante	640.884	1.219.932	1.078.680	1.790.137
Não circulante	56.080	49.965	76.588	49.965

(i) É representado por fundo de investimento de renda fixa não exclusivo, com liquidez diária e rendimentos acumulados de 13,40% até 31 de dezembro de 2022 (5,12% - 2021). A administração efetua a gestão de caixa da Companhia por meio de fundos de investimentos não exclusivos, com expectativa de utilização dos recursos para o desenvolvimento dos projetos previstos. (ii) Refere-se a aplicação em um fundo de investimentos internacional, com aplicações em participações societárias e em outros fundos de investimentos, sujeitos a variação cambial. Esta aplicação é resultado do programa de Investimentos *Corporate Venture Capital* que tem objetivo apoiar empresas com alto potencial de crescimento no início de sua jornada empresarial. Os investimentos podem ser parcial ou totalmente realizado no curto e médio prazo e a Companhia não realiza essas investimentos, com intuito de controlar ou possuir influência significativa nas investidas. Em 30 de setembro foi resgatado esta aplicação na controladora. (iii) As aplicações financeiras compromissadas, tem por objetivo a garantia de um empréstimo na modalidade de Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) com vencimentos em 12 de julho de 2023 e 17 de setembro de 2025. (iv) **Fundos de Investimentos Multimercados:** Aplicação administrada pela G5 Partners, refere-se basicamente a fundo de investimento multimercado exclusivo com estratégia ampla e diversificada de investimentos que busca retorno máximo aos seus cotistas.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Títulos de renda fixa (i)	121.741	38.074	347.787	467.997
Títulos de renda variável (ii)	-	-	71.078	95.646
Total	121.741	38.074	418.865	563.643

(i) Composto substancialmente por títulos públicos, debêntures, direitos creditórios e outros. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a rentabilidade média foi de aproximadamente 3,83% (2021 5,69%). (ii) Composto por investimentos em participações societárias não sujeitos a variação cambial. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a rentabilidade média foi de aproximadamente 1,11% (2021 0,79%).

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Aluguéis, co-participações, varejo e prestação de serviços	114.914	113.613	297.258	286.003
Linearização, líquida da amortização (i)	62.138	87.625	192.933	237.741
Outras (ii)	2.071	2.461	106.036	85.577
Total	179.123	203.699	596.227	609.321
Provisão para créditos com perda esperada	(53.312)	(46.487)	(116.705)	(109.786)
Circulante	125.811	157.212	479.522	499.535
Não circulante	76.778	85.772	260.266	266.812
Total	49.033	71.440	219.256	232.723

(i) A linearização é representada substancialmente por descontos concedidos durante a pandemia do COVID-19, em que a Administração adotou novas políticas de descontos, a fim de gerar um fôlego nos fluxos de caixas dos lojistas. Estes descontos variaram desde isenções total ou parcial, sempre avaliando a condição de cada lojaista (essas condições alcançaram a maioria dos lojistas do portfólio da Companhia, mas consideraram exceções de estabelecimentos que não tiveram suas operações interrompidas com os fechamentos dos Shoppings). Estes descontos foram linearizados e serão amortizados pelo prazo remanescente do contrato de locação, como previsto pelo CPC 06(R2)/IFRS 16. O total de descontos concedidos até 31 de dezembro de 2022 foi de R\$124.601 (R\$114.722 até 31 dezembro de 2021) na controladora e R\$391.076 (R\$343.436 até 31 dezembro de 2021) no consolidado. (ii) Representadas substancialmente por vendas de terrenos para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários por parte dos incorporadores compradores. Os recebimentos ocorrerão por meio das transferências de recursos financeiros relacionadas as unidades vendidas ("operação de permuta financeira") e parcelamento conforme previsto em contrato. Adicionalmente, destacamos que essas ativos financeiros são mensalmente atualizados com base nos índices INCC/FGV e/ou IGP-M/FGV. A composição por idade de vencimento dos valores a receber é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
A vencer de 721 a 1440 dias	32.133	45.352	146.578	147.972
A vencer de 361 a 720 dias	16.900	26.088	72.678	84.751
A vencer até 360 dias	81.511	83.026	254.742	263.731
Vencidas até 30 dias	2.259	2.902	7.637	7.574
Vencidas de 31 a 60 dias	1.402	2.458	3.882	5.085
Vencidas de 61 a 90 dias	70	799	1.024	1.947
Vencidas de 91 a 120 dias	1.043	1.975	3.340	4.039
Vencidas de 121 a 360 dias	6.913	12.200	18.990	25.448
Vencidas há mais de 360 dias	36.892	28.899	87.356	68.774
Total	179.123	203.699	596.227	609.321

Abaixo, a composição por idade de vencimento dos valores a receber sem o impacto da linearização:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
A vencer de 721 a 1440 dias	2.586	2.946	45.786	32.917
A vencer de 361 a 720 dias	6.770	6.515	38.121	31.648
A vencer até 360 dias	59.050	57.380	197.157	194.148
Vencidas até 30 dias	2.259	2.902	7.637	7.574
Vencidas de 31 a 60 dias	1.402	2.458	3.883	5.085
Vencidas de 61 a 90 dias	70	799	1.025	1.947
Vencidas de 91 a 120 dias	1.043	1.975	3.339	4.039
Vencidas de 121 a 360 dias	6.913	12.200	18.990	25.448
Vencidas há mais de 360 dias	36.892	28.899	87.356	68.774
Total	116.985	116.074	403.294	371.580

A Companhia e suas controladas adotaram o cálculo da perda esperada do contas a receber com base na elaboração de uma "matriz de provisão", levando em conta dados históricos de inadimplência que já incluem os efeitos da COVID-19, definiram um percentual de provisionamento para cada faixa de vencimento da carteira de recebíveis. O "aging list" reflete a data original de cada título, não havendo alteração das datas originais dos títulos vendidos, que foram renegociados. O saldo da rubrica "Contas a receber" foi classificado na categoria de ativos financeiros "custo amortizado". A movimentação da provisão das perdas de créditos esperadas é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	(46.487)	(29.338)	(109.786)	(81.716)
Constituição de provisão das perdas de créditos esperadas	(7.427)	(17.726)	(9.223)	(28.480)
Baixa/reversão de créditos incobráveis	602	577	2.304	1.410
Saldo final	(53.312)	(46.487)	(116.705)	(109.786)

Para determinar a recuperação do contas a receber, a Companhia e suas controladas consideram qualquer mudança na qualidade de crédito do cliente da data em que o crédito foi inicialmente concedido até a data de encerramento do período. Abaixo o detalhamento do percentual da provisão das perdas esperadas:

			% 31/12/2022 31/12/2021	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
A vencer			3,97%	4,01%
Vencidas até 30 dias			30,55%	30,86%
Vencidas de 31 a 60 dias			33,83%	36,19%
Vencidas de 61 a 90 dias			41,40%	41,82%
Vencidas de 91 a 120 dias			46,27%	46,74%
Vencidas de 121 a 360 dias			68,52%	69,22%
Vencidas há mais de 360 dias			100,00%	100,00%

A composição por idade de vencimento dos valores incluídos na provisão das perdas esperadas é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
A vencer	(3.814)	(6.102)	(10.454)	(16.519)
Vencidas até 30 dias	(1.350)	(895)	(2.356)	(2.337)
Vencidas de 31 a 60 dias	(983)	(890)	(1.405)	(1.840)
Vencidas de 61 a 90 dias	(57)	(334)	(429)	(814)
Vencidas de 91 a 120 dias	(945)	(923)	(1.561)	(1.888)
Vencidas de 121 a 360 dias	(9.271)	(8.444)	(13.144)	(17.614)
Vencidas há mais de 360 dias	(36.892)	(28.899)	(87.356)	(68.774)
Total	(53.312)	(46.487)	(116.705)	(109.786)

Arrendamentos: A Companhia arrenda espaços nos seus shoppings centers, com prazo de vigência entre 4 (quatro) a 5 (cinco) anos, com opção de renovação após este período. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas. Os valores são reajustados anualmente, de acordo com índices de mercado. Os aluguéis mínimos futuros a faturar sobre os arrendamentos não canceláveis, considerando as lojas em operação em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, são apresentados conforme abaixo (informação não auditada):

	Consolidado 31.12.2022		Consolidado 31.12.2021	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Até um ano	-	-	700.3	604.686
Entre dois a cinco anos	-	-	1.716.817	1.468.088
Mais de cinco anos	-	-	206.733	162.475
Total	-	-	2.623.911	2.235.249

6. INFORMAÇÕES SOBRE SALDOS E TRANSAÇÕES ENTRE PARTES RELACIONADAS

A Companhia realiza, no curso normal de seus negócios, operações com partes relacionadas representadas pelas empresas da Iguatemi S.A, que são realizadas a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições definidas pela Administração.

Saldos e transações com partes relacionadas: Os saldos e transações com partes relacionadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão assim representados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Créditos com partes relacionadas:				
IFashion Outlet Santa Catarina (iii)	-	-	963	-
IFashion Outlet Novo Hamburgo (iii)	-	-	302	-
Shopping Center Galleria (iii)	-	-	5.409	4.82
Shopping Center Iguatemi São Paulo (iii)	5.023	3.229	6.367	4.093
Praia de Belas Shopping Center (iii)	-	321	-	321
Federação das Entidades Assistenciais Campinas (i)	15.289	22.399	15.289	22.399
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (iii)	-	-	2.860	1.652
Outras partes relacionadas (ii)	6.673	3.957	3.007	366
Total de créditos com partes relacionadas	26.985	29.906	34.197	33.659
Total do ativo não circulante	26.985	29.906	34.197	33.659
Passivo circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (iv)	557	2.798	557	2.798
Total de débitos com partes relacionadas	557	2.798	557	2.798
Dividendos a pagar:				
Acionistas controladores:				
Iguatemi S.A.	-	81.218	-	81.218
Total de dividendos a pagar	-	81.218	-	81.218
Total do passivo circulante	557	84.016	557	84.016

(i) Refere-se a um mútuo com a FEAC - Federação das Entidades Assistenciais de Campinas, a qual detém uma participação de 30% do Shopping Center Iguatemi Campinas, com a finalidade de financiamento para expansão do shopping, com remuneração de CDI + 0,8% a.a. e liquidação prevista para 31 de agosto de 2023. (ii) Refere-se substancialmente aos créditos junto aos diversos condomínios dos shoppings, oriundos dos processos de reembolso de diversos pagamentos, realizados pela Companhia. (iii) Os saldos de partes relacionadas entre o condomínio civil e o condomínio comercial referem-se aos reembolsos de despesas não honoradas pelos locatários e foram aportados pelos empreendedores, conforme determinam as Leis nº 4.591/64 e nº 8.245/91. (iii) Valor a pagar referente um contrato de arrendamento do escritório corporativo, com o Shopping Iguatemi São Paulo e vencimento em 31 de dezembro de 2023, em função da adoção do IFRS16/CPC06 R2.

Transações

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Custo dos serviços prestados:				
Serviços prestados por controladas aos shopping centers:				
AEST - Administradora de estacionamento Ltda.(ii)	(6.563)	(2.415)	-	-
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. (ii)	(36.320)	(2.878)	-	-
SP74 - Iguatemi Leasing Ltda. (i)	(12.282)	(5.437)	-	-
SCRB - Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda. (iii)	(14.089)	(10.803)	-	-

... continuação					
IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.					
	Controladora		Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	
	Saldo inicial	1.268.289	1.287.747	4.319.121	4.331.401
	Adições	41.981	28.535	134.133	128.789
	Baixas (i)	(4)	(4.222)	(138.053)	(10.386)
Depreciações	(44.424)	(43.771)	(131.072)	(130.683)	
Saldo Final	1.265.842	1.268.289	4.184.129	4.319.121	

(i) O valor de baixa no consolidado, refere-se a transferência de 20% do Shopping Iguatemi JK, para o acionista controlador, Iguatemi S.A. via distribuição de dividendos. A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

	31/12/2022	31/12/2021
Valor Justo	Shoppings em operação	Shoppings em operação
Área bruta locável própria (mil m2)	12.752.192	14.033.843
	490	486

A Companhia 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. Essas premissas consistiram nas projeções de Receita, Custos e Despesas. 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:

	31/12/2022	31/12/2021
Taxa média de desconto real	8,9% a.a.	7,3% a.a.
Taxa de ocupação	96,7%	94,9%
Taxa de crescimento real na perpetuidade	2% a.a.	2% a.a.
Inflação anual na perpetuidade	3,7% a.a.	3,9% 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.

9. IMOBILIZADO

	Taxa anual de depreciação	Consolidado			
		Custo	31/12/2022	31/12/2021	
			Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Instalações, máquinas e equipamentos	10	52.808	(24.486)	28.322	26.940
Móveis e utensílios	10	13.749	(9.553)	4.196	4.522
Equipamentos de informática	33,33	23.459	(16.437)	7.022	6.669
Imóvel de direito de uso	25	10.693	(10.693)	-	2.678
Outros	20	20.280	(14.482)	5.778	6.664
		120.969	(75.651)	45.318	47.468

A movimentação do imobilizado é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	47.468	31.109
Adições	14.287	29.362
Baixas	-	(127)
Depreciações	(16.437)	(12.876)
Saldo Final	45.318	47.468

Com base nas mesmas premissas utilizadas na avaliação do valor justo das propriedades para investimentos, conforme nota explicativa nº 8, a administração, concluiu que não há indicativo de desvalorização do ativo que requer a redução ao valor recuperável.

10. INTANGÍVEL

	Consolidado			
	31/12/2022			31/12/2021
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio de rentabilidade futura (i)	88.169	-	88.169	88.169
Software em desenvolvimento (ii)	21.701	-	21.701	8.704
Outros (iii)	61.297	(54.534)	6.763	11.546
	171.167	(54.534)	116.633	108.419

(i) Os ágios líquidos de amortizações nos montantes de R\$76.365 (SISP Participações S.A) e R\$11.804 (Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.) foram apurados pela Companhia ao longo do exercício de 2027, mediante as aquisições das participações societárias das respectivas empresas. Esses ágios estão economicamente fundamentados por meio da rentabilidade futura dos shoppings - Shopping Center Iguatemi Porto Alegre (Lasul) e Shopping Center Iguatemi São Paulo (SISP), (ii) módulos em desenvolvimento são agregados ao custo, cujo o prazo de conclusão, em média é de um ano. (iii) Refere-se a implantação e melhorias dos diversos sistemas de tecnologia, cuja amortização é realizada no prazo de três anos. Segue a movimentação dos intangíveis:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo Inicial	108.419	111.409
Adições	17.866	8.835
Amortizações	(9.652)	(11.825)
Saldo Final	116.633	108.419

Análise de recuperabilidade do ágio de rentabilidade futura: A unidade geradora de caixa (UGC) à qual o ágio por expectativa de rentabilidade futura ("goodwill") tiver sido alocado deve ser testada para verificar a necessidade de redução ao valor recuperável ("impairment"). O teste é feito comparando o valor contábil da UGC (incluindo o "goodwill"), com o seu valor recuperável, e deve ser realizado no mínimo anualmente, ou sempre que houver indicação de que a UGC possa estar desvalorizada. O ágio testado para fins de redução ao valor recuperável, considera a UGC dos shoppings Iguatemi São Paulo e Iguatemi Porto Alegre. A Companhia analisou o valor recuperável por meio do fluxo de caixa descontado - modelo nominal, o qual foi preparado por especialistas internos, considerando as qualificações físicas, premissas e estimativas ponderadas com informações do mercado imobiliário, bem como tendências macro econômicas. A Companhia 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. Essas premissas consistiram nas projeções de Receita, Custos e Despesas, que se baseiam na experiência passada ajustada para as expectativas de mercado e decisões estratégicas tomadas com relação às unidades geradoras de caixa. Não foram incluídos nos cálculos as potenciais expansões, as permutas de terrenos e os projetos não anunciados (mesmo os constantes do "guidance"). As principais premissas que balizaram a estimativa de valor estão descritas a seguir:

	31/12/2022	31/12/2021
Taxa média de desconto real	8,1% a.a.	6,5% a.a.
Taxa de ocupação	97,6%	96,7%
Taxa de crescimento real na perpetuidade	2% a.a.	2% a.a.
Inflação anual na perpetuidade	3,7% a.a.	3,9% a.a.

Com base na avaliação ao valor recuperável dos shoppings (mensurados por meio dos fluxos de caixa) frente ao valor de custo líquido, ágios de rentabilidade futura e ágios de máis valia alocados aos respectivos shoppings (quando aplicável), a Administração concluiu que não há necessidade de provisão para desvalorização do ativo.

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

			Controladora		Consolidado	
			31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Banco Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	10 de julho de 2031	(a)	58.853	64.679	58.853	64.679
Banco Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	15 de dezembro de 2030	(b)	108.482	120.156	120.156	108.482
RB Capital CDI + 0,15% a.a	15 de setembro de 2025	(c)	-	-	112.467	154.371
RB Capital CDI + 1,30% a.a	15 de dezembro de 2034	(d)	-	-	95.125	97.242
RB Capital CDI + 1,30% a.a	19 de março de 2035	(e)	-	-	98.349	99.421
RB Capital CDI - 0,10% a.a	12 de julho de 2023	(f)	-	-	78.975	215.871
RB Capital 96% do CDI	18 de setembro de 2024	(g)	287.673	282.195	287.673	282.195
Aplice 97,5% do CDI	27 de junho de 2023	(h)	254.678	253.314	254.678	253.314
Banco Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032	(i)	162.066	172.037	162.066	172.037
Banco Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032	(j)	-	-	79.623	84.554
			871.752	892.381	1.336.291	1.543.840
Circulante			442.109	38.138	568.307	214.971
Não circulante			429.643	854.243	767.984	1.328.869
Composição da dívida por indexador						

Composição da dívida por indexador

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
	TR	329.401	356.872	409.024
CDI	542.351	535.509	927.267	1.102.414
	871.752	892.381	1.336.291	1.543.840

Cronograma da dívida: O cronograma de desembolso de dívidas de longo prazo para com terceiros está programado dessa forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
	2024 a 2025	214.431	605.222	320.257
2026 a 2035	215.212	249.021	447.727	536.439
	429.643	854.243	767.984	1.328.869

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
	Saldo inicial	892.381	1.441.258	1.543.840
Pagamento principal e juros	(117.765)	(613.885)	(373.151)	(740.314)
Juros provisionados	94.593	61.466	160.294	94.873
Custos de captação	2.543	3.542	5.308	5.899
Saldo final	871.752	892.381	1.336.291	1.543.840

Descrição das principais características dos empréstimos e financiamentos: (a) Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Porto Alegre, a Companhia celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 11 de julho de 2014, no valor de R\$78.000, com taxa TR + 6,0, sendo liberado na sua totalidade com custo total de captação no valor de R\$1.571. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização vem ocorrendo no prazo de 144 meses, por meio do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$58.853 (R\$64.679 em 2021) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de "covenants". (b) Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Campinas, a Companhia celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 11 de julho de 2014, no valor de R\$152.000, com taxa TR + 6,0, sendo liberado na sua totalidade. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização vem ocorrendo no prazo de 144 meses, por meio do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$108.482 (R\$120.156 em 2021) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de "covenants". (c) Em 24 de setembro de 2015, a Companhia realizou uma operação de Securitização junto ao mercado por meio da Securitizadora RB Capital no valor de R\$210.000 em nome da controladora Galeria Empreendimentos Imobiliários Ltda., para capitalizar a Companhia. O Certificado de Recebíveis Imobiliários teve o fechamento de bookbuilding a taxa de CDI + 0,15% a.a. com carência de 48 meses e amortização em 72 meses a partir de outubro de 2019. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 100% (cem por cento) do Shopping Galleria. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$112.467 (R\$154.371 em 2021) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de "covenants". (d) Em 28 de dezembro de 2015, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado por meio da Securitizadora RB Capital no valor de R\$105.000 e liberado em 31 de dezembro de 2015 o valor de R\$35.000 e 04 de janeiro de 2016 o valor de R\$70.000 em nome da controladora CSC 142 Participações Ltda., para construção do futuro outlet na cidade de Tijucas em Santa Catarina. O Certificado de Recebíveis Imobiliários foi distribuído a taxa de CDI + 1,30% a.a. e amortização em 228 meses. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 50% do Shopping Iguatemi JK. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$95.125 (R\$97.242 em 2021) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de "covenants". (e) Em 30 de junho de 2016, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado por meio da Securitizadora RB Capital no valor de R\$105.000 em nome da controladora CSC 41 Participações Ltda., para capitalizar a Companhia. O Certificado de Recebíveis Imobiliários foi distribuído a taxa de CDI + 1,30% a.a. e amortização em 228 meses. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 50% do Shopping Iguatemi JK. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$98.349 (R\$99.421 em 2021) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de "covenants". (f) Em 12 de julho de 2016, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado por meio da Securitizadora RB Capital no valor de R\$275.000 em nome da controladora Ork Empreendimento Imobiliários SPE Ltda., para capitalizar a Companhia. O Certificado de Recebíveis Imobiliários foi distribuído a taxa de CDI - 0,10% a.a. e amortização em 84 meses. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 78% do Shopping Iguatemi Alvalheite. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$78.975 (R\$215.871 em 2021) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de "covenants". (g) Em 24 de julho de 2017, a Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração a emitir a quinta emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, em série única, a ser vinculada à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"). A operação foi concluída em 18 de setembro de 2017, no valor total de R\$279.635 e custo de captação total de R\$7.600, com remuneração limitada a 96% da variação acumulada da Taxa DI e amortização em 84 meses. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$287.673 (R\$282.195 em 2021) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de "covenants". (h) Em 30 de abril de 2018, a Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração a realizar a sexta emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, em série única, a ser vinculada à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"). A operação foi concluída em 27 de junho de 2018, no valor total de R\$254.000, com remuneração de 97,5% do CDI e vencimento em 27 de junho de 2023. Esta operação possui uma cláusula de "covenant" no valor financeiro, que consiste no rebaixamento da classificação de risco (rating) em dois níveis (notches), pela Fitch Ratings ou seu equivalente pela Standard & Poor's ou pela Moody's, exceto quando tal rebaixamento for causado exclusivamente por alterações ou impactos na perspectiva de risco na classificação de risco (rating) referente ao crédito da República Federativa do Brasil (risco soberano). Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$254.678 (R\$253.314 em 2021) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de "covenants". (i) Com o objetivo de aumentar sua participação no Praia de Belas Shopping Center, a Companhia celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 23 de março de 2020, no valor de R\$174.600, com taxa escalonada entre TR + 8,60 e TR + 5,00%, taxa essa verificada mensalmente com base na Taxa Selic apurada na data de cada vencimento. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 37,545% do Praia de Belas Shopping Center. A amortização vem ocorrendo no prazo de 120 meses, por meio do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$162.066 (R\$172.037 em 2021) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de "covenants". (j) Com o objetivo de aumentar sua participação no Esplanada Shopping, a Companhia celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 23 de março de 2020, no valor de R\$85.500, com taxa escalonada entre TR + 8,60 e TR + 5,00%, taxa essa verificada mensalmente com base na Taxa Selic apurada na data de cada vencimento. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 27,3271782% do Esplanada Shopping. A amortização vem ocorrerá no prazo de 120 meses, por meio do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$79.623 (R\$84.554 em 2021) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de "covenants".

12. DEBÊNTURES

Os recursos obtidos pela Companhia com as ofertas são utilizados para financiar: (a) a expansão das operações dos shopping centers nos quais a Companhia é titular de participação; (b) a aquisição de maior participação; (c) a aquisição de participação em shopping centers de terceiros já existentes e em vendas de menor porte; (d) a concepção, a incorporação e a administração de novos shopping centers; e (e) o refinanciamento de obrigações financeiras vindentes.

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
	Debêntures 7ª emissão	409.530
Debêntures 9ª emissão	303.308	299.551
Debêntures 10ª emissão	517.445	509.955
Debêntures 11ª emissão	498.776	498.236
	1.729.059	1.709.954
Circulante	338.097	21.694
Não circulante	1.390.962	1.688.260

As debêntures não são conversíveis e foram objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme, nos termos do Contrato de Distribuição, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não existindo reservas antecipadas nem lotes mínimos ou máximos, tendo a Oferta sido efetivada de acordo com o resultado do procedimento de "bookbuilding". As debêntures foram registradas para negociação no mercado secundário por meio do Sistema Nacional de Debêntures e do BOVESPA FIX. **Sétima emissão:** Em setembro de 2018, a Companhia realizou sua sétima emissão por meio de oferta pública via Instrução CVM 476. Foram alocadas 395.176 (trezentos e noventa e cinco mil, cento e setenta e seis) Debêntures, sendo alocadas: 100.000 (cem mil) Debêntures da primeira Série, 65.741 (sessenta e cinco mil, setecentas e quarenta uma) Debêntures da segunda Série e 229.435 (duzentos e vinte e nove mil, quatrocentos e trinta e cinco) Debêntures da terceira Série nominativas, escriturais, quirográficas e não conversíveis em ações e com valor nominal unitário de R\$1.000 (mil reais), com vencimento final em 20 de setembro de 2024 para todas as emissões. A

emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em agosto de 2018. O prazo de vencimento das Debêntures será de 6 (seis) anos, contados da data de emissão, o Valor Nominal das Debêntures será integralmente amortizado em uma única parcela, na data de Vencimento das Debêntures para todas as emissões. As debêntures da 1ª série, incidirão juros remuneratórios correspondente à 107,50% da variação acumulada das Taxas DI Over, base 252 dias úteis, nas debêntures da 2ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das Taxas DI Over, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ou spread de 0,82% ao ano, base 252 Dias Úteis e nas debêntures da 3ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 109% da variação acumulada das Taxas DI Over, base 252 Dias Úteis, todos calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. O saldo dos juros provisionados é R\$2.370 em 31 de dezembro de 2020 e R\$5.954 em 31 de dezembro de 2019. As Debêntures da 2ª Série e as Debêntures da 3ª Série foram distribuídas apenas para titulares de debêntures objeto da 4ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfrica da Emissora, datada de 27 de dezembro de 2012 (Debêntures) e em 31 de dezembro de 2020. Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica "Debêntures", como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2022 totalizam R\$1.137 (não circulante R\$544) e R\$1.730 (não circulante R\$1.137) em 31 de dezembro de 2021. **Nona emissão:** Em maio de 2020, a Companhia realizou sua nona emissão de Debêntures, por meio de oferta pública via Instrução CVM 476. Foram alocadas 300.000 (trezentas mil) debêntures em uma única série, escriturais, quirográficas e não conversíveis em ações e com valor nominal unitário de R\$1.000 (mil reais), com vencimento final em 28 de maio de 2023. A emissão de debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em maio de 2020. O prazo de vencimento será de 3 (três) anos, contados da data de emissão, o valor nominal das debêntures será integralmente amortizado em uma única parcela, na data de vencimento das debêntures. Nas debêntures, incidirão juros remuneratórios correspondente à 100% da variação acumulada das taxas DI Over, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ou spread de 3,0% ao ano, base 252 dias úteis, todos calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a primeira data de integralização, até a data do efetivo pagamento. Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica "Debêntures", como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2022 totalizam R\$1.227 e em 31 de dezembro de 2021 totalizam R\$3.681 (não circulante R\$1.227). **Décima emissão:** Em outubro de 2020, a Companhia realizou sua décima emissão de Debêntures, por meio de oferta pública via Instrução CVM 476. Foram alocadas 500.000 (Quinhentas mil) debêntures em até duas séries, com vasos comunicantes, escriturais, quirográficas e não conversíveis em ações e com valor nominal unitário de R\$1.000 (mil reais), sendo a primeira série com vencimento final em 28 de setembro de 2025 e a segunda série com vencimento de 50% em 28 de setembro de 2026 e 50% em 28 de setembro de 2027. A emissão de debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em setembro de 2020. O prazo de vencimento será de 5 (cinco) anos para a primeira série e 7 (sete) anos para a segunda série, contados da data de emissão. O valor nominal das debêntures da primeira série será integralmente amortizado em uma única parcela, na data de vencimento das debêntures e, o valor nominal das debêntures da segunda série será amortizado em duas parcelas anuais, sendo a primeira em junho/2027 e a segunda na data de vencimento das debêntures. Nas debêntures da primeira série, incidirão juros remuneratórios correspondente à 100% da variação acumulada das taxas DI Over, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ou spread de 1,48% ao ano, base 252 dias úteis e para a segunda série incidirão juros remuneratórios correspondente à 100% da variação acumulada das taxas DI Over, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ou spread de 1,48% ao ano, base 252 dias úteis e para a segunda série incidirão juros remuneratórios correspondente à 100% da variação acumulada das taxas DI Over, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ou spread de 1,63% ao ano, base 252 dias úteis todos calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a primeira data de integralização, até a data do efetivo pagamento de ambas as séries. Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica "Debêntures", como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2022 totalizam R\$2.363 (não circulante R\$1.951) e em 31 de dezembro de 2021 totalizam R\$2.786 (não circulante R\$2.374). **Cláusulas contratuais - "Covenants":** Todas as debêntures possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis de endividamento e alavancagem, conforme abaixo:

Debêntures	Nível de alavancagem e endividamento
7ª Emissão	Dívida Líquida / EBITDA < 3,50 e EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00
9ª Emissão	Dívida Líquida / EBITDA < 4,00 e EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00
10ª Emissão	Dívida Líquida / EBITDA < 4,00 e EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00
11ª Emissão	Dívida Líquida / EBITDA < 4,00 e EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00

A exigibilidade do atendimento aos índices financeiros é trimestral e com base na avaliação da Companhia todas as cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2022 e não existem cláusulas de opção de repactuação. A movimentação das debêntures, registradas no passivo circulante e não circulante, é como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	1.709.954	1.271.148
Captações	-	500.000
Pagamento principal e juros	(222.170)	(158.837)
Custos de emissão	3.929	3.686
Juros provisionados	237.346	93.957
Saldo final	1.729.059	1.709.954

... continuação

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida, o cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, as exigências regulatórias externas ou legais. O quadro abaixo, demonstra os detalhes como o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros e amortizações. Esse quadro foi elaborado de acordo com os fluxos de caixa não descontados, com base na data mais próxima em que a Companhia espera quitar estas obrigações.

31/12/2022	Controladora				Consolidado			
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total
Empréstimos e financiamentos	442.109	214.431	215.212	871.752	568.307	320.257	447.727	1.336.291
Debêntures	-	495.176	900.000	1.395.176	-	495.176	900.000	1.395.176
Total	442.109	709.607	1.115.212	2.266.928	568.307	815.433	1.347.727	2.731.467

31/12/2021	Controladora				Consolidado			
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total
Empréstimos e financiamentos	38.138	605.222	249.021	892.381	214.971	792.430	536.439	1.543.840
Debêntures	300.000	495.176	900.000	1.695.176	300.000	495.176	900.000	1.695.176
Total	338.138	1.100.398	1.149.021	2.587.557	514.971	1.287.606	1.436.439	3.239.016

c) Gestão de capital: Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. A posição financeira líquida corresponde ao total do caixa e equivalentes de caixa subtraído do montante de empréstimos, financiamentos e debêntures de curto e longo prazos.

31/12/2022	Controladora				Consolidado			
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total
Caixa, equivalentes de caixa e aplicação financeira	-	-	-	-	-	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	-	-	-	-	-	-
Posição Financeira Líquida	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimônio líquido	-	-	-	-	-	-	-	-

d) Risco de variação de preço: Os contratos de aluguel, em geral, são atualizados pela variação anual do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, conforme estabelecido nos contratos de aluguel. Os níveis de locação podem variar em virtude de condições econômicas adversas e, com isso, o nível das receitas poderá vir a ser afetado. A Administração monitora esses riscos como forma de minimizar os impactos em seus negócios. e) Risco de taxas de juros: O risco de taxa de juros da Companhia decorre substancialmente de debêntures e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, descritos nas notas explicativas anteriores. Esses instrumentos financeiros são subordinados a taxas de juros vinculadas a indexadores, como TJLP e CDI, bem como saldo impostos e tributos a pagar, com juros à taxa Selic e TJLP. O risco inerente a esses passivos surge em razão da possibilidade de existirem flutuações nessas taxas. A Companhia e suas investidas não têm pactuado contratos de derivativos, com exceção do "swap" divulgado abaixo para fazer cobertura para esse risco por entender que o risco é mitigado pela existência de ativos indexados em CDI, liquidado em 2021 conforme nota explicativa nº 11 item (a). Análise de sensibilidade de variações nos índices de correção monetária: A administração considera que o risco mais relevante de variações nas taxas de juros advém do passivo vinculado à TR e principalmente ao CDI. O risco está associado à oscilação dessas taxas. Na data de encerramento do exercício de 31 de dezembro de 2022, a Administração estimou cenários de variação nas taxas DI e TR, das quais são parâmetro para as operações passivas da Companhia. Para o cenário provável, foram utilizadas as taxas vigentes na data de encerramento do exercício. Tais taxas foram estressadas em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os cenários possível e remoto, respectivamente. Em 31 de dezembro de 2022, a Administração estimou o fluxo futuro de pagamentos de juros de suas dívidas vinculadas ao CDI, ao TR com base nas taxas de juros apresentadas acima, assumindo ainda, que todos os pagamentos de juros seriam realizados nas datas de liquidação previstas contratualmente. O impacto das oscilações hipotéticas nas taxas de juros pode ser mensurado pela diferença dos fluxos futuros dos cenários possível e remoto em relação ao cenário provável, onde não há estimativa de elevação. Cabe ressaltar que tal análise de sensibilidade considera fluxos de pagamentos em datas futuras. Assim, o somatório global dos valores em cada cenário não equivale ao valor justo, ou ainda, ao valor presente desses passivos. O valor justo desses passivos, mantendo-se o risco de crédito da Companhia inalterado, não seria impactado em caso de variações nas taxas de juros, tendo em vista que as taxas utilizadas para levar os fluxos a valor futuro seriam as mesmas que trariam os fluxos a valor presente. Adicionalmente, são mantidos equivalentes de caixa e aplicações financeiras em títulos pós-fixados que teriam um aumento de remuneração nos cenários possível e remoto, neutralizando parte do impacto das elevações das taxas de juros no fluxo de pagamentos das dívidas. Entretanto, por não ter uma previsibilidade de vencimentos equivalente a dos passivos financeiros, o impacto dos cenários sobre tais ativos não foi considerado. Os saldos de equivalentes de caixa e de aplicações financeiras estão apresentados na nota explicativa nº 4. Os efeitos de exposição a taxa de juros, nos cenários de sensibilidade estimados pela Companhia, estão demonstrados nas tabelas a seguir: Valores totais de juros a serem pagos nos cenários de sensibilidade estimados:

Operação	Risco individual	2022					2022				
		Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Provável											
Dívidas em CDI	Manutenção CDI	348.810	297.266	95.011	-	741.086	390.857	359.279	141.107	60.140	951.383
Dívidas em TR	Manutenção TR	27.321	46.675	35.729	34.191	143.917	33.666	57.224	43.423	41.063	175.376
Total vinculado a taxas de juros		376.131	343.941	130.740	34.191	885.003	424.523	416.503	184.530	101.203	1.126.759
Cenário Possível > 25%											
Dívidas em CDI	Elevação em CDI	424.486	360.891	114.598	-	899.974	475.604	436.196	170.444	72.863	1.155.107
Dívidas em TR	Elevação em TR	27.393	47.181	36.676	36.405	147.647	33.728	57.739	44.371	43.277	179.106
Total vinculado a taxas de juros		451.869	408.072	151.274	36.405	1.047.620	509.332	493.926	214.814	116.140	1.334.213
Cenário Remoto > 50%											
Dívidas em CDI	Alta Elevação em CDI	498.930	423.634	133.922	-	1.056.486	558.879	511.880	199.261	85.250	1.355.271
Dívidas em TR	Alta Elevação em TR	27.446	47.692	37.639	38.679	151.456	33.791	58.240	45.333	45.551	182.915
Total vinculado a taxas de juros		526.376	471.325	171.561	38.679	1.207.942	592.670	570.121	244.594	130.801	1.538.186
Cenário Possível < 25%											
Dívidas em CDI	Redução em CDI	271.853	232.728	75.153	-	579.735	304.576	281.080	111.226	47.063	743.945
Dívidas em TR	Redução em TR	27.259	46.173	34.797	32.036	140.265	33.604	56.722	42.491	38.908	177.844
Total vinculado a taxas de juros		299.112	278.902	109.950	32.036	720.000	338.180	337.802	153.717	85.970	915.669
Cenário Remoto < 50%											
Dívidas em CDI	Redução em CDI	193.549	167.233	55.011	-	415.793	216.677	201.530	80.773	33.609	532.589
Dívidas em TR	Redução em TR	23.983	40.398	30.136	27.111	121.618	29.551	49.649	36.055	33.170	149.264
Total vinculado a taxas de juros		217.531	207.621	85.147	27.111	537.410	246.228	251.179	117.669	66.779	681.854

Operação	Risco individual	2022					2022				
		Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Provável											
Dívidas em CDI	Manutenção CDI	348.810	297.266	95.011	-	741.086	390.857	359.279	141.107	60.140	951.383
Dívidas em TR	Manutenção TR	27.321	46.675	35.729	34.191	143.917	33.666	57.224	43.423	41.063	175.376
Total vinculado a taxas de juros		376.131	343.941	130.740	34.191	885.003	424.523	416.503	184.530	101.203	1.126.759
Cenário Possível > 25%											
Dívidas em CDI	Elevação em CDI	424.486	360.891	114.598	-	899.974	475.604	436.196	170.444	72.863	1.155.107
Dívidas em TR	Elevação em TR	27.393	47.181	36.676	36.405	147.647	33.728	57.739	44.371	43.277	179.106
Total vinculado a taxas de juros		451.869	408.072	151.274	36.405	1.047.620	509.332	493.926	214.814	116.140	1.334.213
Cenário Remoto > 50%											
Dívidas em CDI	Alta Elevação em CDI	498.930	423.634	133.922	-	1.056.486	558.879	511.880	199.261	85.250	1.355.271
Dívidas em TR	Alta Elevação em TR	27.446	47.692	37.639	38.679	151.456	33.791	58.240	45.333	45.551	182.915
Total vinculado a taxas de juros		526.376	471.325	171.561	38.679	1.207.942	592.670	570.121	244.594	130.801	1.538.186
Cenário Possível < 25%											
Dívidas em CDI	Redução em CDI	271.853	232.728	75.153	-	579.735	304.576	281.080	111.226	47.063	743.945
Dívidas em TR	Redução em TR	27.259	46.173	34.797	32.036	140.265	33.604	56.722	42.491	38.908	177.844
Total vinculado a taxas de juros		299.112	278.902	109.950	32.036	720.000	338.180	337.802	153.717	85.970	915.669
Cenário Remoto < 50%											
Dívidas em CDI	Redução em CDI	193.549	167.233	55.011	-	415.793	216.677	201.530	80.773	33.609	532.589
Dívidas em TR	Redução em TR	23.983	40.398	30.136	27.111	121.618	29.551	49.649	36.055	33.170	149.264
Total vinculado a taxas de juros		217.531	207.621	85.147	27.111	537.410	246.228	251.179	117.669	66.779	681.854

Operação	Risco individual	2022					2022				
		Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Provável											
Dívidas em CDI	Manutenção CDI	348.810	297.266	95.011	-	741.086	390.857	359.279	141.107	60.140	951.383
Dívidas em TR	Manutenção TR	27.321	46.675	35.729	34.191	143.917	33.666	57.224	43.423	41.063	175.376
Total vinculado a taxas de juros		376.131	343.941	130.740	34.191	885.003	424.523	416.503	184.530	101.203	1.126.759
Cenário Possível > 25%											
Dívidas em CDI	Elevação em CDI	424.486	360.891	114.598	-	899.974	475.604	436.196	170.444	72.863	1.155.107
Dívidas em TR	Elevação em TR	27.393	47.181	36.676	36.405	147.647	33.728	57.739	44.371	43.277	179.106
Total vinculado a taxas de juros		451.869	408.072	151.274	36.405	1.047.620	509.332	493.926	214.814	116.140	1.334.213
Cenário Remoto > 50%											
Dívidas em CDI	Alta Elevação em CDI	498.930	423.634	133.922	-	1.056.486	558.879	511.880	199.261	85.250	1.355.271
Dívidas em TR	Alta Elevação em TR	27.446	47.692	37.639	38.679	151.456	33.791	58.240	45.333	45.551	182.915
Total vinculado a taxas de juros		526.376	471.325	171.561	38.679	1.207.942	592.670	570.121	244.594	130.801	1.538.186
Cenário Possível < 25%											
Dívidas em CDI	Redução em CDI	271.853	232.728	75.153	-	579.735	304.576	281.080	111.226	47.063	743.945
Dívidas em TR	Redução em TR	27.259	46.173	34.797	32.036	140.265	33.604	56.722	42.491	38.908	177.844
Total vinculado a taxas de juros		299.112	278.902	109.950	32.036	720.000	338.180	337.802	153.717	85.970	915.669
Cenário Remoto < 50%											
Dívidas em CDI	Redução em CDI	193.549	167.233	55.011	-	415.793	216.677	201.530	80.773	33.609	532.589
Dívidas em TR	Redução em TR	23.983	40.398	30.136	27.111	121.618	29.551	49.649	36.055	33.170	149.264
Total vinculado a taxas de juros		217.531	207.621	85.147	27.111	537.410	246.228	251.179	117.669	66.779	681.854

Impactos estimados nas dívidas da Companhia

Operação	Risco individual	2022					2022				
		Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável											
Dívidas em CDI		75.676	63.625	19.587	-	158.887	84.747	76.917	29.337	12.723	203.724
Dívidas em TR		62	506	947	2.214	3.730	62	506	947	2.214	3.730
Total de impacto		75.738	64.131	20.534	2.214	162.617	84.809	77.423	30.285	14.937	207.454
Cenário Remoto - Cenário Provável											
Dívidas em CDI		150.121	126.368	38.911	-	315.400	168.022	152.601	58.154	25.110	403.888
Dívidas em TR		125	1.016	1.910	4.488	7.539	125	1.016	1.910	4.488	7.539
Total de impacto		150.245	127.384	40.821	4.488	322.938	168.147	153.617	60.064	29.598	411.426

Operação	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	(76.956)	(64.538)	(19.858)	-	(161.352)	(86.281)	(78.199)	(29.880)	(13.077)	(207.438)
Dívidas em TR	(62)	(502)	(932)	(2.156)	(3.652)	(62)	(502)	(932)	(2.156)	(3.652)
Total de impacto	(77.019)	(65.040)	(20.790)	(2.156)	(165.004)	(86.343)	(78.701)	(30.812)	(15.233)	(211.090)
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	(155.261)	(130.033)	(40.000)	-	(325.294)	(174.180)	(157.750)	(60.333)	(26.531)	(418.794)
Dívidas em TIR	(3.339)	(6.287)	(5.593)	(7.080)	(22.299)	(4.115)	(7.575)	(6.528)	(7.894)	(26.112)
Total de impacto	(158.600)	(136.320)	(45.593)	(7.080)	(347.593)	(178.295)	(165.325)	(66.861)	(34.424)	(444.906)

