





IQUATEMI

Empresa de Shopping Centers SA

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



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2023

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2023 apresentou importantes conquistas. Apesar de uma política monetária ainda bastante restritiva, o aumento do emprego e renda bem como os sólidos fundamentos dos nossos empreendimentos proporcionaram uma boa evolução nos nossos resultados. Conseguimos aumentar a ocupação de nossos shoppings, crescer receitas, diminuir descontos e evoluir em margens operacionais. Nossos lojistas apresentaram crescimento de vendas de 11,2% no ano consolidando mais um ano de crescimento real expressivo. A inadimplência também se manteve em níveis historicamente baixos, refletindo a qualidade do portfólio e resultando em forte geração de caixa operacional. Continuamos trazendo novidades em pilares importantes como mix de lojas, design e serviços na busca constante de surpreender e encantar nossos clientes; A Companhia atingiu no ano uma Receita Bruta de R\$1.254,125 no ano (+3,9% versus 2022). O aumento da ocupação combinado com o processo de redução dos descontos contribuiu para um crescimento da Receita Líquida de 4,3% para R\$ 1.039,215 no ano. O Lucro Líquido atingiu R\$310.945 (1718,2% acima de 2022), com Margem Líquida de 29,9%. Diante desse cenário de crescimento, observamos um futuro promissor para o ano de 2024, baseado na capacidade comprovada de adaptação e inovação da Companhia, mantendo o compromisso com a qualidade e a diferenciação em todas as nossas operações. Abaixo os principais destaques do ano:

CRESCIMENTO DE VENDAS DO PORTFOLIO ACELERA NO 4T23 E ATINGE R\$ 5,9 BILHÕES NO PERÍODO, 11,7% ACIMA DO 4T22
Vendas totais do portfólio somaram R\$ 5,9 bilhões, 11,7% acima do 4T22. Esse resultado é 7,0 p.p. acima da inflação (IPCA) do período. No ano, as vendas totalizaram R\$ 18,9 bilhões, crescendo 11,2% sobre 2022, 6,6 p.p. acima da inflação do período. As vendas de janeiro/24 apresentaram crescimento de 8,8% sobre janeiro/23. No trimestre mais aquecido do ano, os segmentos que tiveram maiores destaques de crescimento foram: (1) Alimentação, (2) Moda, Calçados, Artigos de Couro e (3) Artigos Diversos, Saúde & Beleza e Joalherias, com 11,2%, 10,4% e 9,3% acima do 4T22, respectivamente. A performance das vendas da Iguatemi continuou apresentando resultados acima do setor, no ano a Iguatemi cresceu 9,9 p.p. acima da média de vendas da indústria de 1,7%, segundo dados da ABRASCE.

CUSTO DE OCUPAÇÃO DE 11,1% E INADIMPLÊNCIA DE -1,7% SE MANTÉM EM VALORES SAUDÁVEIS
A Iguatemi encerrou o 4T23 com custo de ocupação de 11,1%, 0,7 p.p. abaixo do 4T22. No ano, o indicador encerrou em 11,7%, 0,4 p.p. abaixo de 2022. Conforme comentado nos últimos trimestres, tal resultado segue permitindo a Companhia manter a diminuição do volume de desconto concedido, ajudando a sustentar o crescimento de SSR. Neste patamar de custo de ocupação acreditamos ter mais espaço para leasing spreads positivos nas renovações e novas locações, melhorando o nosso take rate sobre as vendas. A inadimplência líquida se manteve em níveis mínimos no trimestre, demonstrando a saúde de nossos lojistas. Mantivemos a recuperação do nosso contas a receber, através do recebimento de títulos inadimplentes de trimestres anteriores, resultando em uma inadimplência líquida de -1,7% no 4T23 e de 1,2% em 2023.

TAXA DE OCUPAÇÃO CRESCE 1,6 P.P. VERSUS 4T22 E ENCERRA DEZEMBRO EM 95,1%, ATINGINDO MELHOR NÚMERO DESDE 2018
No 4T23 a taxa de ocupação média encerrou em 94,5%, 1,1 p.p. acima do 3T23 e 1,6 p.p. acima do 4T22, atingindo seu melhor desempenho desde 2018. Tal resultado é reflexo da forte comercialização apresentada ao longo de 2023, que refletiu na melhora do indicador. No ano, a taxa de ocupação média foi de 93,3%, 0,4 p.p. acima de 2022.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora 31/12/2023	Controladora 31/12/2022	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
ATIVO					
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4 (a)	11.773	8.049	48.944	33.863
Aplicações financeiras	4 (b)	857.014	632.835	1.146.866	1.044.817
Estoques		-	-	30.728	37.569
Contas a receber	5	58.187	76.778	223.880	260.266
Impostos a recuperar		24.770	18.628	30.441	22.039
Empréstimos a receber		106	226	198	258
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	6	24.979	-	-	-
Despesas antecipadas		291	572	6.062	6.403
Outros ativos circulantes		9.479	9.125	10.433	10.126
TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE		986.599	746.213	1.497.552	1.415.341
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras	4 (b)	11.606	56.080	11.606	76.958
Contas a receber	5	47.440	49.033	200.527	219.256
Créditos com partes relacionadas	6	8.480	26.985	31.575	34.197
Depósitos judiciais		4.177	2.499	39.036	21.778
Outros ativos não circulantes		-	-	12	12
Investimentos:					
Propriedades para investimentos	8	1.283.151	1.265.842	4.035.415	4.184.129
Participações societárias	7	3.159.198	3.359.728	146.439	147.966
Ágios em investimentos	7	163.467	164.716	3.495	3.495
Outros	7	20.899	46.985	21.217	47.303
Imobilizado	9	20.277	4.963	45.213	45.318
Intangível	10	22.469	18.811	111.874	116.633
TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE		4.741.164	4.995.642	4.646.955	4.897.045
TOTAL DO ATIVO		5.727.763	5.741.855	6.144.507	6.312.386

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

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

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

	Nota explicativa	Controladora 31/12/2023	Controladora 31/12/2022	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS					
CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS PRESTADOS	21	372.515	350.321	1.039.215	996.137
LUCRO BRUTO	22	(128.345)	(124.177)	(375.512)	(418.529)
		244.170	226.144	663.703	577.608
(Despesas) receitas operacionais					
Gerais e administrativas	22	(106.852)	(108.709)	(122.480)	(131.470)
Equivalência patrimonial	7	357.410	226.288	(1.536)	(1.998)
Outras receitas operacionais	24	34.058	3.423	65.555	50.048
Outras despesas operacionais	24	(1.268)	3.990	(8.251)	(6.672)
		283.350	124.992	(66.712)	(90.092)
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos		527.520	351.136	596.391	487.516
(Despesas) receitas financeiras líquidas	23	(200.229)	(280.129)	(199.639)	(299.085)
Receita financeira		117.770	103.569	182.992	166.848
Despesa financeira		(317.999)	(383.698)	(382.631)	(465.933)
Valor justo de instrumento de capital	23	(7.771)	(233.652)	(10.402)	(296.371)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		319.520	(162.645)	386.950	(107.940)
Imposto de renda e contribuição social	17	-	-	-	-
Correntes		-	-	(71.677)	(76.137)
Diferidos		(12.795)	138.248	(4.327)	164.861
		(12.795)	138.248	(76.004)	88.724
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		306.725	(24.397)	310.946	(19.216)
Participação dos controladores		306.725	(24.397)	306.725	(24.397)
Participação dos não controladores		-	-	4.221	5.181
Resultado líquido por ação - Básico - em R\$	19	1,68	(0,14)	1,68	(0,14)
Resultado líquido por ação - Diluído - em R\$	19	1,68	(0,14)	1,68	(0,14)

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 2023 E DE 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Controladora 31/12/2023	Controladora 31/12/2022	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
Receita de aluguéis e outras operacionais	439.822	410.857	1.254.125	1.206.937
Outras receitas e descontos	3.010	(26.986)	(44.494)	(63.545)
Provisão para créditos com perda esperada	(6.400)	(7.427)	(10.590)	(9.223)
	436.432	376.444	1.199.041	1.134.169
Serviços e materiais adquiridos de terceiros	(51.895)	(54.004)	(157.589)	(178.582)
Custos dos aluguéis e serviços prestados	(34.344)	(28.974)	(43.836)	(60.502)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(86.239)	(82.978)	(201.425)	(239.084)
	350.193	293.466	997.616	895.085
Depreciações e amortizações	(61.379)	(57.961)	(159.662)	(157.161)
Valor adicionado líquido	288.814	235.505	837.954	737.924
Valor adicionado recebido em transferência				
Equivalência patrimonial	357.410	226.288	(1.536)	(1.998)
Receitas financeiras	117.770	103.569	182.992	166.848
Valor adicionado a distribuir	475.180	329.837	181.456	164.850
Distribuição do valor adicionado	763.994	565.362	1.019.410	902.774
Pessoal:				
Remuneração direta	45.899	45.866	73.431	94.537
Benefícios	32.710	31.094	50.380	43.546
FGTS	6.159	5.206	8.901	8.568
	84.768	82.166	132.712	146.651
Governo:				
Federais	51.658	(116.684)	153.486	(28.116)
Estaduais	-	-	24.535	22.971
Municipais	3.779	3.190	16.578	15.361
	55.437	(113.494)	194.599	10.216
Remuneração de capitais de terceiros:				
Juros	317.999	383.698	382.631	465.933
Aluguéis	468	461	668	3.977
Outros	(1.423)	236.928	(2.146)	285.213
	317.064	621.087	381.153	765.123
Acionistas:				
Juros sobre o capital próprio e dividendos	72.847	-	72.847	-
Lucros (prejuízos) retidos	233.878	(24.397)	233.878	(24.397)
Participação de acionistas não controladores	-	-	4.221	5.181
	306.725	(24.397)	310.946	(19.216)
Total	763.994	565.362	1.019.410	902.774

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

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 (Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto o valor por ação)

	Nota explicativa	Capital social	Reservas de capital	Reservas de lucros	Lucros acumulados	Patrimônio líquido da controladora	Participação de não controladores	Patrimônio líquido consolidado
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021								
Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações		2.175.657	452.082	-	-	3.399.512	11.292	3.410.804
Aumento de capital	26.c	-	-	13.563	-	13.563	-	13.563
Ações em Tesouraria cedidas	18.a	98.179	-	-	-	98.179	-	98.179
Outras destinações	18.e	-	-	(16.218)	16.218	-	-	-
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		-	-	3.273	(306.042)	(306.042)	(2.050)	(308.092)
Destinação do resultado do exercício:		-	-	-	(141.322)	-	-	(138.049)
Retenção de lucros	18.d	-	-	-	-	(24.397)	5.181	(19.216)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		2.273.836	452.082	13.562	145.815	3.042.766	14.423	3.057.189
Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	26.c	-	-	14.411	-	14.411	-	14.411
Aumento de capital	18.a	574.960	-	-	-	574.960	-	574.960
Antecipação de dividendos	18.e	-	-	-	(26.086)	(26.086)	-	(26.086)
Outras destinações		-	-	(1.918)	-	-	(18.449)	(20.367)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		-	-	-	-	306.725	4.221	310.946
Realização de reserva		-	(172.761)	-	-	(172.761)	-	(172.761)
Destinação do resultado do exercício:		-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal		-	-	-	15.336	(15.336)	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	(72.847)	-	(72.847)
Retenção de lucros	18.d	-	-	-	218.542	(218.542)	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		2.848.796	279.321	26.055	172.807	3.665.250	195	3.665.445

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

Considerando o fechamento de área vaga no decorrer do trimestre, a Companhia encerrou em dezembro com uma taxa de ocupação na ponta de 95,1%. Atréado a isso, vale mencionar que a Companhia teve um recorde de assinaturas de contratos, tanto no 4T23 quanto no ano, totalizando 445 contratos de locação assinados em 2023. Alguns exemplos de lojistas relevantes contratados no 4T23 são: Puma no I Fashion Outlet Santa Catarina, Livraria Travessa no Iguatemi Porto Alegre, Flagship Tiffany & Co. no Iguatemi São Paulo, Outback Steakhouse no Iguatemi São Carlos, Zapalla no Iguatemi Campinas, Lenny Niemeyer no Iguatemi Brasília, Cabana Argentina no Pátio Higienópolis, Rimowa no JK Iguatemi, entre outros.

VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO DO IQUATEMI CAMPINAS GEROU R\$ 24,9 MILHÕES DE RESULTADO NO TRIMESTRE

Segundo a estratégia de adensamento do entorno dos nossos empreendimentos, a Companhia concluiu a venda de fração do terreno do shopping Iguatemi Campinas, contribuindo em R\$ 24,9 milhões de resultado no trimestre. O empreendimento, que será integrado ao shopping, será de uso comercial e terá área privativa de 16.762 m², com lajes de aproximadamente 1.000 m². A expectativa é que o novo empreendimento traga cerca de 1.700 pessoas de fluxo por dia para o complexo, assim que finalizado. O sucesso da torre Sky Galleria, 100% locada em menos de 1 ano, incentivou a Companhia a fazer uma segunda torre corporativa em Campinas, fazendo com os projetos da cidade e região sejam cada vez mais qualificados

COMPANHIA FOI SELECIONADA PARA COMPOR CARTEIRA DO ISE B3 PELA PRIMEIRA VEZ

Após 2 anos do início do programa ESG e da publicação de seu primeiro relatório de sustentabilidade em 2023, a Companhia foi selecionada para compor a 19ª carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial da B3 (ISE B3). O ISE B3 é referência em reconhecer companhias com as melhores práticas de sustentabilidade. Esta conquista reflete o compromisso da Iguatemi em contribuir com práticas de negócios sustentáveis e criação de valor compartilhado, mostrando que tem evoluído cada vez mais em iniciativas que reforçam seu comprometimento com a agenda ESG, com ações e resultados consolidados ao longo dos anos.

ESG - APÓS DIVULGAÇÃO DE SEU PRIMEIRO RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE, IQUATEMI INTEGRA CARTEIRA DO ISE B3, REFERÊNCIA NACIONAL EM SUSTENTABILIDADE CORPORATIVA

Após 2 anos do início do programa ESG e da publicação de seu primeiro relatório de sustentabilidade em 2023, a Iguatemi passou a integrar pela primeira vez, o Índice de Sustentabilidade Empresarial da B3 (ISE B3). O ISE B3 é referência em reconhecer companhias com as melhores práticas de sustentabilidade. Esta conquista reflete o compromisso da Iguatemi em contribuir com práticas de negócios sustentáveis e criação de valor compartilhado, mostrando que tem evoluído cada vez mais em iniciativas que reforçam seu comprometimento com a agenda ESG, com ações e resultados consolidados ao longo dos anos. A robustez dos nossos resultados, 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 S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Controladora 31/12/2023	Controladora 31/12/2022	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	306.725	(24.397)	310.946	(19.216)
Outros resultados abrangente	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	306.725	(24.397)	310.946	(19.216)
Participação dos controladores	306.725	(24.397)	306.725	(24.397)
Participação dos não controladores	-	-	4.221	5.181

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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO - PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022 (Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	306.725	(24.397)	310.946	(19.216)
Ajustes para reconciliar o (prejuízo) lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	61.379	57.947	159.662	157.161
Ganho ou perda na alienação de propriedade para investimento	-	4	23.935	5
Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	(119)	12.395	(265)	12.332
Imposto de renda e contribuição social diferidos	12.795	(138.248)	4.328	(164.861)
Provisão para pagamento baseado em ações	14.411	13.563	14.411	13.563
Provisão para programa de bonificações	17.822	17.154	21.884	26.949
Provisão para desvalorização dos estoques	-	-	411	3.402
Provisão para crédito com perda esperada	6.400	7.427	10.590	9.223
Juros, variações monetárias e cambiais provisionadas sobre empréstimos, contingências, depósitos judiciais e aplicações financeiras	198.887	296.976	202.026	307.637
Equivalência patrimonial	(357.410)	(226.288)	1.536	1.998
Amortização dos custos de captação	4.607	6.472	6.376	9.237
Ajuste a valor justo	7.771	233.652	10.402	296.371
Linearização líquida das amortizações	39.124	25.487	76.853	44.808
Variação dos ativos operacionais:				
Contas a receber	(25.340)	(1.513)	(34.139)	(34.018)
Estoques	-	-	6.223	(14.696)
Empréstimos a receber	120	53	(486)	126
Créditos com partes relacionadas	18.505	2.921	2.622	(538)
Impostos a recuperar e créditos tributários	(1.734)	374	-	-
Despesas antecipadas	281	(328)	305	2.159
Outros	(2.032)	(1)	(17.258)	(14.300)
Variação dos passivos operacionais:				
Pessoal, encargos e benefícios sociais	(17.991)	(8.181)	(19.414)	(15.402)
Fornecedores nacionais	2.307	1.341	4.679	(2.314)
Impostos a recolher	(1.077)	(12.154)	66.072	44.622
Débitos com partes relacionadas	(1.787)	(2.241)	5.889	(2.241)
Outras obrigações	(846)	(11.001)	(20.801)	(11.885)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	282.798	251.414	836.787	650.122
Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	-	-	(72.282)	(53.430)
Pagamentos de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(308.100)	(306.605)	(356.922)	(371.084)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(25.302)	(55.191)	407.583	225.608

... continuação

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

sendo que o reconhecimento de eventual ativo fiscal diferido está sujeito aos critérios de recuperabilidade contidos na IAS 12. d) Alterações à IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erros - Definição de Estimativas Contábeis: A Companhia adotou as alterações à IAS 8 pela primeira vez no exercício corrente. As alterações substituem a definição de mudança nas estimativas contábeis pela definição de estimativas contábeis. De acordo com a nova definição, estimativas contábeis são "valores monetários nas demonstrações financeiras sujeitos à incerteza na mensuração". A definição de mudança nas estimativas contábeis foi excluída. CPC3/IFRSs novas e revisadas já emitidas, porém ainda não adotadas: Como parte do compromisso do CPC em adotar no Brasil todas as alterações introduzidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB" nas IFRSs, alterações em determinados pronunciamentos contábeis já foram divulgadas pelo IASB, as quais ainda não estão vigentes e a Companhia não adotou de forma antecipada para a preparação dessas demonstrações financeiras. Não é esperado que essas alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. a) Alterações à IFRS 10 (CPC 36 (R3)) - Demonstrações Consolidadas e à IAS 28 (CPC 18 (R2)) - Investimentos em Coligadas, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto - Venda ou Contribuição na forma de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Controlada em Conjunto As alterações à IFRS 10 (CPC 36 (R3)) e à IAS 28 (CPC 18 (R2)) tratam de situações que envolvem a venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou joint venture. Especificamente, os ganhos e as perdas resultantes da perda de controle de uma controlada que não continha um negócio em uma transação com uma coligada ou joint venture contabilizada utilizando o método de equivalência patrimonial são reconhecidos no resultado da controladora apenas proporcionalmente às participações do investidor não relacionado nessa coligada ou joint venture. Da mesma forma, os ganhos e as perdas resultantes da renunciação de investimentos reidos em alguma antiga controlada (que tenha se tornado coligada ou joint venture contabilizada pelo método de equivalência patrimonial) ao valor justo são reconhecidos no resultado da antiga controladora proporcionalmente às participações do investidor não relacionado na nova coligada ou joint venture. A data de vigência das alterações ainda não foi definida pelo IASB; porém, é permitida a adoção antecipada das alterações. Os diretores da Companhia esperam que a adoção dessas alterações tenha um impacto sobre as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia no futuro caso transações dessa natureza ocorram. b) Alterações à IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras (CPC 26 (R1)) - Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes: As alterações à IAS 1 publicadas em janeiro de 2020 afetam apenas a apresentação de passivos como circulantes ou não circulantes no balanço patrimonial e não o valor ou a época de reconhecimento de qualquer ativo, passivo, receita ou despesas, ou as informações divulgadas sobre esses itens. As alterações esclarecem que a classificação de passivos como circulantes ou não circulantes se baseia nos direitos existentes na data do balanço, especificam que a classificação não é afetada pelas expectativas sobre se uma entidade irá exercer seu direito de postergar a liquidação do passivo, explicam que os direitos existem se as cláusulas restritivas são cumpridas na data do balanço, e introduzem a definição de "liquidação" para esclarecer que a liquidação se refere à transferência para uma contraparte de caixa, instrumentos patrimoniais, outros ativos ou serviços. As alterações são aplicadas retrospectivamente para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024, sendo permitida a adoção antecipada. O IASB alinhou a data de vigência com as alterações de 2022 a IAS 1. Se uma entidade aplica as alterações de 2020 para um período anterior, ela deve também aplicar antecipadamente as alterações de 2022. c) Alterações à IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras - Passivo Não Circulante com Covenants: As alterações indicam que apenas covenants que uma entidade deve cumprir em ou antes que o final do período de relatório, afetam o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por no mínimo 12 meses após a data do relatório (e, portanto, isso deve ser considerado na avaliação da classificação do passivo como circulante ou não circulante). Esses covenants afetam se o direito existe no final do período de relatório, mesmo se o cumprimento do covenant é avaliado apenas após a data do relatório (por exemplo, um covenant com base na condição financeira da entidade na data do relatório que seja avaliado para fins de cumprimento apenas após a data do relatório). O IASB também determina que o direito de postergar a liquidação de um passivo por no mínimo 12 meses após a data do relatório não é afetado se uma entidade tem apenas que cumprir um covenant após o período de relatório. Porém se o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo estiver sujeito ao cumprimento de covenants pela entidade dentro do período de 12 meses após a data do relatório, a entidade divulga informações que permite aos usuários das demonstrações financeiras entender o risco dos passivos se tornarem amortizáveis dentro do período de 12 meses após a data do relatório. Isso incluiu informações sobre os covenants (incluindo a natureza dos covenants e quando a entidade deve cumpri-los), o valor contábil dos passivos correspondentes e os fatos e as circunstâncias, se houver, que indicam que a entidade pode enfrentar dificuldades para cumprir os covenants. As alterações são aplicadas retrospectivamente para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024, sendo permitida a adoção antecipada. Se uma entidade aplica as alterações para um período anterior, ela deve também aplicar antecipadamente as alterações de 2020. d) Alterações à IAS 7 - Demonstração dos Fluxos de Caixa e ao IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Divulgações-Acordos de Financiamento de Fornecedores: As alterações acrescentam um objetivo de divulgação na IAS 7 afirmando que uma entidade deve divulgar informações sobre seus acordos de financiamento de fornecedores que permitem aos usuários das demonstrações financeiras avaliar os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa da entidade. Adicionalmente, a IFRS 7 foi alterada para acrescentar acordos de financiamento de fornecedores como um exemplo dentro das exigências para divulgar informações sobre a exposição da entidade à concentração do risco de liquidez. O termo "acordos de financiamento de fornecedores" não é definido. Em vez disso, as alterações descrevem as características de um acordo para o qual a entidade deveria fornecer as informações. Para atender o objetivo de divulgação, a entidade deve divulgar, no todo, para seus acordos de financiamento de fornecedores: • Os termos e as condições dos acordos; • O valor contábil, e correspondentes rubricas apresentadas no balanço patrimonial da entidade, dos passivos que fazem parte dos acordos; • O valor contábil, e correspondentes rubricas pelas quais os fornecedores já receberam pagamento daqueles que fornecem o financiamento; • As faixas das datas de vencimento dos pagamentos para os passivos financeiros que fazem parte de um acordo de financiamento de fornecedores e contas a pagar comparáveis que não fazem parte de um acordo de financiamento de fornecedores; • Informações sobre o risco de liquidez. As alterações, que contêm medidas de transição específicas para o primeiro período anual no qual a entidade aplica as alterações, são aplicáveis para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024, sendo permitida a adoção antecipada. e) Alterações à IFRS 16 - Arrendamentos - Passivo de arrendamento em uma transação de "Sale and Leaseback": As alterações ao IFRS 16 acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e leaseback, que satisfazem as exigências do CPC 47 (IFRS 15), para fins de contabilização como venda. As alterações requerem que o vendedor-arrendatário determine "pagamentos de arrendamento" ou "pagamentos de arrendamento revisados" de modo que o vendedor-arrendatário não reconheça um ganho ou perda relacionado ao direito de uso retido pelo vendedor-arrendatário, após a data de início. As alterações não afetam o ganho ou a perda reconhecida pelo vendedor-arrendatário relacionado ao término total ou parcial de um arrendamento. Sem essas novas exigências, um vendedor-arrendatário pode ter reconhecido um ganho sobre o direito de uso que retém exclusivamente devido à renunciação do passivo de arrendamento (por exemplo, após uma modificação ou mudança de arrendamento no prazo do arrendamento) que aplica as exigências gerais na IFRS 16. Esse pode ter sido particularmente o caso em um retroarrendamento que inclui pagamentos de arrendamento variáveis que não dependem de um índice ou taxa. Como parte das alterações, o IASB alterou o Exemplo Ilustrativo na IFRS 16 e acrescentou um novo exemplo para ilustrar a mensuração subsequente do ativo de direito de uso e passivo de arrendamento em uma transação de venda e retroarrendamento com pagamentos de arrendamento variáveis que não dependem de um índice ou taxa. Os exemplos ilustrativos também esclarecem que o passivo resultante de uma transação de venda e leaseback que se qualifica como venda na aplicação do CPC 47 (IFRS 15) é um passivo de arrendamento. As alterações são aplicáveis para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024, sendo permitida a adoção antecipada. Se o vendedor-arrendatário aplicar as alterações para um período anterior, ele deve divulgar esse fato. O vendedor-arrendatário aplica as alterações retrospectivamente de acordo com o CPC 23 (IAS 8) a transações de venda e leaseback celebradas após a data da adoção inicial, que é definida como o início do período anual de relatório no qual a entidade aplicou a IFRS 16 pela primeira vez. Não há outras normas ou interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado do exercício ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia.

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 atuais. 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 dos lucros 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, ver 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 outros). A matriz de provisão baseia-se 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 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 adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

4. CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
(a) Caixa e Equivalentes de Caixa				
Caixa e bancos	11.773	8.048	48.944	33.863
Total	11.773	8.048	48.944	33.863
(b) Aplicações Financeiras				
Fundo de Investimento nacional (i)	633.877	511.094	774.043	624.337
Fundo de investimento no exterior (ii)	-	-	19.631	22.493
Aplicações financeiras compromissadas (iii)	11.606	56.080	11.606	56.080
Fundos de investimentos multimercados (iv)	223.137	121.741	353.192	418.865
Total	868.620	688.915	1.158.472	1.121.775
Circulante	868.787	640.884	1.195.810	1.078.680
Não circulante	11.606	56.080	11.606	76.958

(i) É representado por fundo de investimento de renda fixa não exclusivo, com liquidez diária e rendimentos acumulados de 13,03% até 31 de dezembro de 2023 (13,40% - 2022). A Administração utiliza a gestão de caixa da Companhia por meio de fundos de investimentos para a aquisição de ativos e para a utilização dos recursos para o desenvolvimento dos projetos previstos. (ii) Refere-se a aplicação em um fundo de investimento 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 esses investimentos, com intuito de controlar ou possuir influência significativa nas investidas. (iii) As aplicações financeiras compromissadas, tem por objetivo a garantia de um empréstimo na modalidade de Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) com vencimento em 17 de setembro de 2023. A rentabilidade média foi de aproximadamente 12,91% (2022 12,72%). (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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Títulos de renda fixa (i)	223.137	121.741	283.145	347.787
Títulos de renda variável (ii)	-	-	70.047	71.078
	223.137	121.741	353.192	418.865

(i) Composto substancialmente por títulos públicos, debêntures, direitos creditórios e outros. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a rentabilidade média foi de aproximadamente 14,95% (2022 14,93%). (ii) Composto por investimentos em participações societárias não sujeitos a variação cambial. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a rentabilidade média foi de aproximadamente -0,09% (2022 -8,26%).

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Aluguéis, co-participações, varejo e prestação de serviços	110.143	114.914	273.820	297.258
Linearização, líquida da amortização (i)	23.014	62.138	116.080	192.933
Outras (ii)	25.692	2.071	138.426	106.036
	158.850	179.123	528.386	596.227
	(53.223)	(53.312)	(103.979)	(116.705)
	105.627	125.811	424.407	479.522
Circulante	58.187	76.778	223.880	260.266
Não circulante	47.440	49.033	200.527	219.256

(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 totais ou parcial, sempre avaliando a condição de cada lojista (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. (ii) Representados substancialmente por vendas de terrenos para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários por parte dos incorporadores. Os recebimentos ocorrerão por meio das transações de recursos financeiros relacionadas as unidades vendidas ("operação de permuta financeira") e parcelamento conforme previsto em contrato. Adicionalmente, destacamos que esses 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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
A vencer de 721 a 1440 dias	37.981	32.133	154.814	146.578
A vencer de 361 a 720 dias	9.459	16.900	45.713	72.678
A vencer até 360 dias	63.529	81.511	213.732	254.742
Vencidas até 30 dias	1.947	2.259	7.209	7.637
Vencidas de 31 a 60 dias	1.632	1.402	4.192	3.892
Vencidas de 61 a 90 dias	514	70	1.599	1.024
Vencidas de 91 a 120 dias	1.079	1.043	2.691	3.340
Vencidas de 121 a 360 dias	7.221	6.913	16.439	18.990
Vencidas há mais de 360 dias	35.488	36.892	81.997	87.356
	158.850	179.123	528.386	596.227

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
A vencer de 721 a 1440 dias	24.271	2.586	85.660	45.786
A vencer de 361 a 720 dias	4.758	6.770	22.003	38.121
A vencer até 360 dias	58.926	59.050	190.515	197.157
Vencidas até 30 dias	2.259	2.259	7.210	7.637
Vencidas de 31 a 60 dias	1.632	1.402	4.192	3.883
Vencidas de 61 a 90 dias	514	70	1.599	1.025
Vencidas de 91 a 120 dias	1.079	1.043	2.691	3.339
Vencidas de 121 a 360 dias	7.221	6.913	16.439	18.990
Vencidas há mais de 360 dias	35.488	36.892	81.997	87.356
	135.836	116.985	412.306	403.294

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 vencidos, 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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(53.312)	(46.487)	(116.705)	(109.786)
Constituição de provisão das perdas de créditos esperadas	(6.400)	(7.427)	(10.590)	(9.223)
Reversão de créditos incobráveis	6.489	602	23.316	2.304
Saldo final	(53.223)	(53.312)	(103.979)	(116.705)

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:

			%	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
A vencer	3,57%	3,97%		
Vencidas até 30 dias	26,71%	30,55%		
Vencidas de 31 a 60 dias	31,68%	35,63%		
Vencidas de 61 a 90 dias	37,64%	41,40%		
Vencidas de 91 a 120 dias	42,07%	46,27%		
Vencidas de 121 a 360 dias	62,15%	68,52%		
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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
A vencer	(11.563)	(8.348)	(6.777)	(10.454)
Vencidas até 30 dias	(520)	(1.350)	(1.926)	(2.356)
Vencidas de 31 a 60 dias	(517)	(983)	(1.328)	(1.405)
Vencidas de 61 a 90 dias	(193)	(57)	(602)	(429)
Vencidas de 91 a 120 dias	(454)	(945)	(1.132)	(1.561)
Vencidas de 121 a 360 dias	(4.488)	(4.737)	(10.217)	(13.144)
Vencidas há mais de 360 dias	(35.488)	(36.892)	(81.997)	(87.356)
	(53.223)	(53.312)	(103.979)	(116.705)

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 2023 e em 31 de dezembro de 2022, são apresentados conforme abaixo (informação não auditada):

	Consolidado		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Até um ano	730.312	700.361		
Entre dois a cinco anos	1.952.434	1.716.817		
Mais de cinco anos	229.946	206.733		
	2.912.692	2.623.911		

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 2023 e 2022 estão assim representados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo circulante:				
Controladas e partes relacionadas:				
Dividendos/JCP a receber	24.979	-	-	-
Total do ativo circulante	24.979	-	-	-
Itashion Outlet Santa Catarina (iii)	-	-	935	963
Itashion Outlet Novo Hamburgo (iii)	-	-	355	302
Shopping Center Galleria (iii)	-	-	5.861	5.409
Shopping Center Iguatemi São Paulo (iii)	1.593	5.023	2.020	6.367
Federação das Entidades Assistenciais Campinas (i)	6.887	15.289	6.887	15.289
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (iii)	-	-	3.095	2.860
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. (v)	-	-	12.422	-
Outras partes relacionadas (ii)	-	6.673	-	3.007
Total de créditos com partes relacionadas	8.480	26.985	31.575	34.197
Total do ativo não circulante	8.480	26.985	31.575	34.197
Passivo circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (iv)	775	557	775	557
Outras partes relacionadas (ii)	6.481	-	1.627	-
Total de débitos com partes relacionadas	7.256	557	2.402	557
Dividendos a pagar:				
Acionistas controladores:				
Iguatemi S.A.	72.847	-	72.847	-
Total de dividendos a pagar	72.847	-	72.847	-
Total do passivo circulante	80.103	557	75.249	557
Passivo não circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (iv)	8.555	-	8.555	-
Total dos débitos com partes relacionadas	8.555	-	8.555	-
Total do passivo não circulante	8.555	-	8.555	-
Total de débitos com partes relacionadas	88.658	557	83.804	557

... continuação

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

	Ativo		Capital social		Patrimônio líquido		Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
AGSC	200	108	74	74	(18)	(18)	4.300	4.182
Outros	6.183	5.908	11.807	11.807	6.149	5.888	261	57

8. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Descrição	Vida útil média remanescente em anos		Terrenos	Edificações, instalações e outros		Depreciação acumulada	Total
Controladora							
31/12/2023	27 a 60 (*)	140.009		1.698.800	(555.658)	1.283.151	
31/12/2022	28 a 60 (*)	140.009		1.637.521	(511.688)	1.265.842	
Consolidado antes do ágio							
31/12/2023	27 a 60 (*)	422.064		4.944.080	(1.406.027)	3.960.117	
31/12/2022	28 a 60 (*)	435.265		4.947.926	(1.275.609)	4.107.582	
Ágios reclassificados (*)							
31/12/2023	39 a 60	34.785		58.576	(18.063)	75.298	
31/12/2022	40 a 60	34.785		58.576	(16.814)	76.547	
Total consolidado 2023		456.849		5.002.656	(1.424.090)	4.035.414	
Total consolidado 2022		470.050		5.006.502	(1.292.423)	4.184.129	

(*) A vida útil dos demais itens classificados como propriedades para investimento é avaliada anualmente e reflete a natureza dos bens e sua utilização pela Companhia. (**) Conforme mencionado na nota explicativa nº 7 (a) refere-se à mais-valia do ativo, sendo apresentado como investimento na controladora, e devido à sua origem, é apresentado no consolidado como propriedade para investimento. Os valores estão apresentados líquidos de amortização. As rendas e os substanciais custos gerados pelas propriedades para investimentos, estão mencionadas respectivamente nas notas explicativas nº 21 e 22. A movimentação das propriedades para investimento é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	1.265.842	1.268.289	4.184.129	4.319.121
Adições	61.269	41.981	169.429	134.133
Baixas (i)	-	(4)	(186.472)	(138.053)
Depreciações	(43.960)	(44.424)	(131.671)	(131.072)
Saldo Final	1.283.151	1.265.842	4.035.415	4.184.129
(i) Refere-se substancialmente a transferência de 36% do Shopping Iguatemi Porto Alegre, para o acionista controlador, Iguatemi S.A. via realização de reserva de capital. Em 31 de dezembro de 2022, 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:				
	31/12/2023	31/12/2022		
Valor Justo	Shopping em operação	Shoppings em operação		
Área bruta locável própria (mil m2)	11.532.790	12.712.427		
	447	471		
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:				
	31/12/2023	31/12/2022		
Taxa média de desconto real	8,5% a.a.	8,9% a.a.		
Taxa de ocupação	96,4%	96,7%		
Taxa de crescimento real na perpetuidade	2% a.a.	2% a.a.		
Inflação anual na perpetuidade	4,0% a.a.	3,7% a.a.		
Com base no valor justo das propriedades para investimento, a Administração concluiu que não há indicativo de desvalorização do ativo que requer a redução ao valor recuperável.				

9. IMOBILIZADO

	Taxa anual de depreciação %	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Instalações, máquinas e equipamentos	10	25.611	(7.936)	17.675	347
Móveis e utensílios	10	6.879	(6.607)	272	284
Equipamentos de informática	33,33	16.453	(14.737)	1.716	3.409
Outros	20	4.569	(3.955)	614	923
		53.512	(33.235)	20.277	4.963
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Instalações, máquinas e equipamentos	10	75.924	(41.453)	34.471	28.322
Móveis e utensílios	10	13.106	(9.726)	3.380	4.196
Equipamentos de informática	33,33	20.960	(18.677)	2.283	7.022
Outros	20	18.360	(13.301)	5.059	5.778
		128.370	(83.157)	45.213	45.318

A movimentação do imobilizado é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	4.963	8.743	45.318	47.468
Adições	23.380	1.264	29.924	14.287
Baixas	-	-	(10.224)	-
Depreciações	(8.066)	(5.044)	(19.805)	(16.437)
Saldo Final	20.277	4.963	45.213	45.318
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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Software em desenvolvimento (ii)	11.762	-	11.762	13.628
Outros (iii)	64.438	(53.731)	10.707	5.183
	76.200	(53.731)	22.469	18.811
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio de rentabilidade futura (i)	88.169	-	88.169	88.169
Software em desenvolvimento (ii)	11.762	-	11.762	21.701
Outros (iii)	66.595	(54.652)	11.943	6.763
	166.526	(54.652)	111.874	116.633

(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 2007, 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:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo Inicial	18.811	12.408	116.633	108.419
Adições	11.762	13.628	11.762	17.866
Baixas (i)	-	-	(8.335)	-
Amortizações	(8.104)	(7.225)	(8.189)	(9.652)
Saldo Final	22.469	18.811	111.874	116.633

(i) Refere-se a transferência da empresa Iguatemi I365 Ltda, para controladora Iguatemi S.A. 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 tendências 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:

	31/12/2023		31/12/2022	
Taxa média de desconto real	7,7% a.a.	8,1% a.a.		
Taxa de ocupação	97,9%	97,6%		
Taxa de crescimento real na perpetuidade	2% a.a.	2% a.a.		
Inflação anual na perpetuidade	4,0% a.a.	3,7% 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 mais 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	
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Banco Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	10 de julho de 2031	(a)	52.964	58.853	52.964	58.853
Banco Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	15 de dezembro de 2030	(b)	96.662	108.482	96.662	108.482
RB Capital CDI + 0,15% a.a	15 de setembro de 2025	(c)	-	-	78.939	112.467
RB Capital CDI + 1,30% a.a	15 de dezembro de 2034	(d)	-	-	92.388	95.125
RB Capital CDI + 1,30% a.a	19 de março de 2035	(e)	-	-	97.064	98.349
RB Capital CDI - 0,10% a.a	12 de julho de 2023	(f)	-	-	-	78.975
RB Capital 96% do CDI	18 de setembro de 2024	(g)	143.496	287.673	143.496	287.673
Apice 97,5% do CDI	27 de junho de 2023	(h)	-	254.678	-	254.678
Banco Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032	(i)	147.339	162.066	147.339	162.066
Banco Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032	(j)	-	-	72.383	79.623
			440.461	871.752	781.235	1.336.291
			182.942	442.109	238.290	568.307
			257.519	429.643	542.945	767.984

Circulante

Não circulante

Composição da dívida por indexador

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
TR	296.965	329.401	369.348	409.024
CDI	143.496	542.351	411.887	927.267
	440.461	871.752	781.235	1.336.291

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
2025 a 2026	76.653	214.431	152.649	320.257
2027 a 2035	180.866	215.212	390.296	447.727
	257.519	429.643	542.945	767.984

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	871.752	892.381	1.336.291	1.543.840
Pagamento principal e juros	(510.070)	(117.765)	(684.942)	(373.151)
Juros provisionados	76.873	94.593	126.211	160.294
Custos de captação	1.906	2.543	3.675	5.308
Saldo final	440.461	871.752	781.235	1.336.291

Descrição das principais características dos empréstimos e financiamentos: a) Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Porto Alegre, a Controlada 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 Controlada apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização vem ocorrendo no prazo de 144 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo é de R\$52.964 (R\$58.853 em 2022) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants. b) Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Campinas, a Controlada 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 Controlada apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização vem ocorrendo no prazo de 144 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo é de R\$96.662 (R\$108.482 em 2022) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants. c) Em 24 de setembro de 2015, a Controlada realizou uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$210.000 em nome da controlada Galleria 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 Controlada apresentou a operação de 100% (cem por cento) do Shopping Galleria. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo é de R\$78.939 (R\$112.467 em 2022) 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 através 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 controlada 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 Controlada apresentou a fração de 50% do Shopping Iguatemi JK. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo é de R\$92.388 (R\$95.125 em 2022) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants. e) Em 12 de julho de 2016, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$275.000 em nome da controlada Ork Empreendimento Imobiliários S.P. Ltda., para capitalizar a Controlada. O Certificado de Recebíveis Imobiliários foi distribuído a taxa de CDI - 0,10% a.a. e amortização em 84 meses com vencimento em 12 de julho de 2023. Como garantia, a Controlada apresentou a fração de 78% do Shopping Iguatemi Alphaville. Esta operação não possuía cláusula de covenants. f) Em 24 de julho de 2017, a Controlada 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 2023, o saldo é de R\$143.496 (R\$287.673 em 2022) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants. h) Em 30 de abril de 2018, a Controlada 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 não 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). Esta operação não possuía cláusula de covenants financeiros. i) Com o objetivo de aumentar sua participação no Praia de Belas Shopping Center, a Controlada 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 Controlada apresentou a fração de 37,545% do Praia de Belas Shopping Center. A amortização vem ocorrendo no prazo de 120 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo é de R\$147.339 (R\$162.066 em 2022) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants. j) Com o objetivo de aumentar sua participação no Esplanada Shopping, a Controlada 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 Controlada apresentou a fração de 27,3271782% do Esplanada Shopping. A amortização vem ocorrendo no prazo de 120 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo é de R\$72.383 (R\$79.623 em 2022) 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 redes de menor porte; (d) a concepção, a incorporação e a administração de novos shopping centers; e (e) o refinanciamento de obrigações financeiras vincendas.

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Debêntures 7º emissão	408.262	409.530
Debêntures 9º emissão	-	303.308
Debêntures 10º emissão	515.712	517.445
Debêntures 11º emissão	498.808	498.808
	1.422.782	1.729.059
	425.571	338.097
	997.211	1.390.962

Circulante

Não circulante

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

... continuação

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

16.3. Fatores de riscos: A principal fonte de receitas da Companhia e de suas subsidiárias são os aluguéis dos lojistas dos shopping centers. De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Companhia e de suas subsidiárias, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem existir riscos com garantias ou sem garantias dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Companhia e de suas subsidiárias estão apresentados a seguir: a) Risco de crédito: A Companhia e suas investidas possuem controles internos capazes de monitorar o nível de inadimplência de seus clientes para controle do risco de crédito da carteira, que é composta por clientes pulverizados. As premissas consideradas pela Companhia para avaliar a aceitação de clientes potenciais, são: as garantias aceitas (imóvel, carta-fiança, seguro, etc.), a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes) e a utilização da empresa SERASA como referência para consultas. A previsão para perda por redução ao valor recuperável é analisada a cada data-base de balanço, mediante análise dos dados históricos de inadimplência e projeção de perda esperada. A exposição máxima ao risco de crédito na data-base de balanço é o valor registrado de cada classe de ativos financeiros. A Companhia baixa seus ativos financeiros quando não há expectativa razoável de recuperação ("write-off"). Os recebíveis baixados pela Companhia continuam no processo de cobrança para recuperação do valor do recebível. Quando há recuperações, estas são reconhecidas como receitas de recuperação de crédito no resultado do período. b) Risco de liquidez: A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia pelos profissionais de finanças que monitoram continuamente a liquidez para assegurar que a Companhia 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. Este 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.

	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	182.942	76.653	180.866	440.461	238.290	152.649	390.296	781.235
Debêntures	425.571	562.108	435.103	1.422.782	425.571	562.108	435.103	1.422.782
Total	608.513	638.761	615.969	1.863.243	663.861	714.757	825.399	2.204.017

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.

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Caixa, equivalentes de caixa e aplicação financeira	1.207.416	1.155.638
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(2.204.017)	(3.065.350)
Posição Financeira Líquida	(996.601)	(1.909.712)
Patrimônio líquido	3.665.445	3.057.189

d) Riscos 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. 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. No período encerrado de 31 de dezembro de 2023, a Administração estimou cenários de variação nas taxas DI e TR, obtidas no site do Portal Brasil e Bolsa do Brasil - B3. Para o cenário provável, foram utilizadas as taxas vigentes na data de encerramento do período. Tais taxas foram estressadas em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os cenários possível e remoto, respectivamente. Em 31 de dezembro de 2023, 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	Taxa	Risco individual	Controladora 2023					Consolidado 2023				
			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	12,65	Manutenção CDI	228.047	159.399	20.636	-	408.082	258.001	204.558	56.714	35.636	554.909
Dívidas em TR	0,17	Manutenção TR	24.610	40.795	28.810	16.191	110.406	30.564	50.995	36.627	23.472	141.658
Total vinculado a taxas de juros			252.657	200.194	49.446	16.191	518.488	288.565	255.553	93.341	59.108	696.567
Cenário Possível > 25%												
Dívidas em CDI	15,81	Elevação em CDI	276.719	191.822	24.776	-	493.317	313.043	246.519	68.450	43.137	671.149
Dívidas em TR	0,21	Elevação em TR	24.687	41.343	29.790	17.727	113.547	30.641	51.543	37.608	25.009	144.801
Total vinculado a taxas de juros			301.406	233.165	54.566	17.727	606.864	343.684	298.062	106.058	68.146	815.950
Cenário Remoto > 50%												
Dívidas em CDI	18,98	Alta Elevação em CDI	324.718	223.846	28.873	-	577.437	367.265	287.861	79.966	50.465	785.557
Dívidas em TR	0,25	Alta Elevação em TR	24.764	41.897	30.788	19.305	116.754	30.718	52.097	38.606	26.587	148.008
Total vinculado a taxas de juros			349.482	265.743	59.661	19.305	694.191	397.983	339.958	118.572	77.052	933.565
Cenário Possível < 25%												
Dívidas em CDI	9,49	Redução em CDI	178.678	126.564	16.449	-	321.691	202.108	161.954	44.749	27.954	436.765
Dívidas em TR	0,12	Redução em TR	24.534	40.251	27.846	14.695	107.326	30.487	50.451	35.664	21.976	138.578
Total vinculado a taxas de juros			203.212	166.815	44.295	14.695	429.017	232.595	212.405	80.413	49.930	575.343
Cenário Remoto < 50%												
Dívidas em CDI	6,33	Redução em CDI	128.580	93.297	12.215	-	234.092	145.323	118.677	32.543	20.080	316.623
Dívidas em TR	0,08	Redução em TR	24.534	40.251	27.846	10.093	80.850	23.539	38.809	27.264	16.372	105.984
Total vinculado a taxas de juros			147.515	124.124	33.210	10.093	314.942	168.862	157.486	59.807	36.452	422.607

Impactos estimados nas dívidas da Companhia

Operação	Controladora 2023					Consolidado 2023				
	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	48.672	32.423	4.140	-	85.235	55.042	41.961	11.736	7.501	116.240
Dívidas em TR	77	548	980	1.536	3.141	77	548	981	1.537	3.143
Total de impacto	48.749	32.971	5.120	1.536	88.376	55.119	42.509	12.717	9.038	119.383
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	96.671	64.447	8.237	-	169.355	109.264	83.303	23.252	14.829	230.648
Dívidas em TR	154	1.102	1.978	3.114	6.348	154	1.102	1.979	3.115	6.350
Total de impacto	96.825	65.549	10.215	3.114	175.703	109.418	84.405	25.231	17.944	236.998

Operação	Controladora 2023					Consolidado 2023				
	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	(49.369)	(32.835)	(4.187)	-	(86.391)	(55.893)	(42.604)	(11.965)	(7.882)	(118.144)
Dívidas em TR	(76)	(544)	(964)	(1.496)	(3.080)	(77)	(544)	(963)	(1.496)	(3.080)
Total de impacto	(49.445)	(33.379)	(5.151)	(1.496)	(89.471)	(55.970)	(43.148)	(12.928)	(9.178)	(121.224)
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	(99.467)	(66.102)	(8.421)	-	(173.990)	(112.678)	(85.881)	(24.171)	(15.556)	(238.286)
Dívidas em TR	(5.675)	(9.968)	(7.815)	(6.098)	(29.556)	(7.025)	(12.186)	(9.363)	(7.100)	(35.674)
Total de impacto	(105.142)	(76.070)	(16.236)	(6.098)	(203.546)	(119.703)	(98.067)	(33.534)	(22.656)	(273.960)

17. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base nas alíquotas vigentes e estão demonstrados a seguir: Composição da despesa com imposto de renda e contribuição social nos exercícios

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imposto de renda e contribuição social - correntes	(12.795)	138.248	(71.677)	164.861
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	(12.795)	138.248	(76.004)	88.724

O saldo líquido do imposto de renda e a contribuição social diferidos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, está assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	141.177	141.242	241.167	240.886
Operação swap	-	3.270	-	3.270
Outras adições temporárias	3.429	8.941	25.773	41.604
Ajuste de valor justo	-	-	10.688	-
Impostos diferidos - ativo	(144.606)	153.453	(277.628)	285.760
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	(178.892)	(161.643)	(281.872)	(261.584)
Linearização	(7.825)	(21.126)	(54.546)	(76.907)
Ajuste de valor justo	(1.731)	(1.731)	(1.731)	(1.731)
Impostos diferidos - passivo	(188.448)	(184.500)	(336.418)	(340.222)
Impostos diferidos líquido	(43.842)	(31.047)	(58.790)	(54.462)

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e o seu respectivo valor contábil. A projeção de realização dos impostos diferidos, foi preparada pela Administração considerando as atuais informações macroeconômicas disponíveis no mercado. Atualmente, os créditos tributários estão sendo consumidos por meio do aumento do lucro tributável decorrente da redução significativa das despesas financeiras e melhora da performance de determinados ativos, as quais também foram consideradas como parte das premissas para a preparação desta projeção. Todavia, por envolverem diversas premissas que não estão sob o controle da Companhia, como índices de inflação e demais incertezas econômicas do Brasil, os resultados futuros podem divergir materialmente daqueles considerados na preparação desta projeção. A Companhia apresenta a projeção de realização dos créditos tributários conforme abaixo:

Ano	Controladora		Consolidado	
	%	Valor	%	Valor
2024	3%	4.338	6%	16.658
2025	6%	8.676	12%	36.092
2026	14%	20.245	22%	61.078
2027	25%	36.152	33%	91.617
2028	40%	57.842	48%	133.261
2029	58%	83.871	62%	172.129
2030	81%	117.131	78%	216.550
2031	100%	144.606	90%	249.865
2032	-	-	92%	255.418
2033	-	-	94%	260.970
2034	-	-	97%	269.299
2035	-	-	98%	272.075
2036	-	-	99%	274.852
2037	-	-	100%	277.628

Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social nos exercícios

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	319.520	(162.645)	386.950	(107.940)
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	(108.637)	55.299	(131.563)	36.700
Efeitos tributários sobre:				
Resultado da equivalência patrimonial	121.519	76.938	(522)	(679)
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	46.170	39.149
Exclusões (adições) permanentes e outros	(25.677)	6.011	9.911	13.554
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	(12.795)	138.248	(76.004)	88.724

18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONTROLADORA

a) Capital social: Em 31 de dezembro de 2023, o capital social integralizado da Companhia é de R\$2.879.211, dividido em 181.843.316 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (R\$2.304.251 em 31 de dezembro de 2022 dividido em 181.843.316 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal). Em dezembro foi aprovada a capitalização do aporte para futuro aumento de capital no valor de R\$ 574.960, sem emissão de ações. O capital social realizado da Companhia é de R\$2.848.796 (R\$2.273.836 em 31 de dezembro de 2022), devido ao registro de gastos com emissões de ações no valor de R\$30.415 em conta redutora de patrimônio líquido. b) Capital autorizado: A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 200.000.000 de ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições de emissão, o preço e as condições de integralização. Após o referido aumento de capital social e considerando o limite do capital autorizado, restam como saldo o valor de R\$101.820. c) Reservas de capital - Ágio na emissão de ações: A Companhia destinou os valores de R\$393.111 e R\$58.971, decorrentes dos recursos obtidos com a abertura do capital, para a reserva de capital, conforme atas de reuniões do Conselho de Administração, realizadas em 9 de fevereiro e 1º de março de 2007, respectivamente, perfazendo um total de R\$452.082. Em 31 de agosto de 2023 houve uma realização parcial de R\$ 172.761, conforme demonstrado em nota explicativa nº 08 (i). Desta forma o saldo passou para R\$ 279.321. d) Reservas de lucros - Reserva legal: A reserva legal é constituída mediante apropriação de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social, conforme estatuto social. Reserva de retenção de lucros: A reserva de retenção de lucros, que corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para a reserva legal e a proposta para a distribuição dos dividendos, visa, principalmente, atender aos planos de investimentos previstos em orçamento de capital para expansão, modernização e manutenção dos shopping centers, e) Dividendos - Política de dividendos: O dividendo obrigatório é equivalente a um percentual determinado do lucro líquido da Companhia, ajustado conforme a Lei das Sociedades por Ações. Nos termos do Estatuto Social atualmente em vigor, pelo menos 25% do lucro líquido apurado no exercício

COMPOSIÇÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Carlos Francisco Ribeiro Jereissati
Presidente

Pedro Jereissati
Conselheiro

Carlos Jereissati
Conselheiro

COMPOSIÇÃO DA DIRETORIA

Cristina Anne Betts
Diretora Presidente

Erika Jereissati Zullo
Diretora

Dilene Rodrigues Teixeira
Diretora

Charles William Krelli
Diretor

CONTADOR RESPONSÁVEL

Anderson Rodrigues Rocha - Gerente Contábil - Contador - CRC 1SP227399/O-8

Marcelo Rimoli - Gerente Corporativo de Controladoria - Contador - CRC BA-021146/O-5-T-SP

continua ...

social anterior deverá ser distribuído como dividendo obrigatório. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício que remanesce depois de deduzidos os montantes relativos ao imposto de renda e à contribuição social, líquido de quaisquer prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores e de quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e administradores no lucro da Companhia. Abaixo a constituição dos dividendos mínimos obrigatórios, com base no resultado do exercício:

	31/12/2023	
Lucro líquido do exercício	306.725	
Constituição da reserva legal	15.386	
Base da constituição dos dividendos	291.389	
Dividendos mínimos obrigatórios	72.847	

19. RESULTADO POR AÇÃO, BÁSICO E DILUÍDO

Lucro (prejuízo) básico por ação das operações (em R\$)

Lucro (prejuízo) diluído por ação das operações (em R\$)

O resultado e a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro básico por ação são os seguintes:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Resultado do exercício atribuível aos proprietários da Companhia e utilizado na apuração do resultado por ação	306.725	(24.397)
Quantidade média ponderada de ações para fins de cálculo do resultado por ação	181.843.316	181.843.316

