



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.

brasca
companhia associadaNOSSAS AÇÕES SÃO
NEGOCIADAS NAS
BOLSAS DE VALORES

www.iguatemi.com.br

f.1ops

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 ressaltando em forte geração de caixa operacional. Continuamos trazendo novidades em pilares importantes como mix de lojas, design e serviços na busca de satisfação de nossos clientes e melhoria em nossos clientes.

A Companhia atingiu no ano uma Receita Bruta de R\$ 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%.

Dante 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.

Abajo os principais destaques do ano:

CRESCIMENTO DE VENDAS DO PORTFÓLIO ACELERA NO 4T23 E ATINGE R\$ 5,9 BILHÕES NO PÉRIODO, 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 ABRASEC.

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 da 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 do portfólio.

Mantivemos a recuperação da nossa conta 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.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2023

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%. Atrelado 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.

VENDE DE FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO DO IGUATEMI 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 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 Galeria, 100% locada em menos de 1 ano, incentivou a Companhia a fazer uma segunda terreno corporativo 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 edição do Índice de Sustentabilidade Empresarial da B3 ("ISE B3"). O ISE B3 é referência em reconhecer empresas 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, IGUATEMI 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") a partir de 02 de janeiro de 2024. A 19ª edição da carteira é composta por 78 empresas de 36 diferentes segmentos da economia. O ISE é uma importante ferramenta para apoiar os investidores na tomada de decisão de investimento e induzir empresas a adotarem as melhores práticas de sustentabilidade, dado que avalia práticas de diversidade e inclusão, tomada de decisão nos órgãos da governança, sustentabilidade no modelo de negócio, gestão de riscos, cidadania corporativa, direitos dos acionistas, transparência e ética nos negócios, direitos humanos, relações com as comunidades, gestão dos ambientes legal e regulatório, entre outros.

A robustez dos nossos resultados, demonstra que a Iguatemi está bem-positionada 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 melhoria 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 Bettis

CEO da Iguatemi S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

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

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		Nota explicativa	Controladora		Consolidado			
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022		
CIRCULANTE												
NÃO CIRCULANTE												
Caixa e equivalentes de caixa	4 (a)	11.773	8.049	48.944	33.863	11	182.942	442.109	238.290	568.307		
Aplicações financeiras	4 (b)	857.014	632.835	1.146.866	1.044.817	12	425.571	338.097	425.571	338.097		
Estoques				30.728	37.569	9.870			7.563	20.773		
Contas a receber	5	58.187	76.778	223.880	260.266	14	10.525	7.983	24.982	16.351		
Impostos a recuperar	24.770	18.628	30.441	22.039		29.253	29.422	38.331	40.818			
Empréstimos a receber	106	226	198	258	6	7.256	557	2.402	557			
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	24.979	-	6.062	6.403	6	72.847	-	72.847				
Despesas antecipadas	291	572			13	-	9.618	-	9.618			
Outros ativos circulantes	9.479	9.125	10.433	10.126	14.460	5.688		30.015	22.886			
TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE		986.599	746.213	1.497.552	1.415.341		752.724	841.037	853.211	1.013.794		
NÃO CIRCULANTE												
Aplicações financeiras	4 (b)	11.606	56.080	11.606	76.958	11	257.519	429.643	542.945	767.984		
Contas a receber	5	47.440	49.033	200.527	219.256	12	997.211	1.390.962	997.211	1.390.962		
Créditos com partes relacionadas	6	8.480	26.985	31.575	34.197	14	2.365	5.984	11.353	17.121		
Depósitos judiciais	4.177	2.499	39.036	21.778		15	297	416	1.858	2.123		
Outros ativos não circulantes				12	12	17	43.842	31.047	58.790	54.462		
Investimentos:									5.139	8.751		
Propriedades para investimentos	8	1.283.151	1.265.842	4.035.415	4.184.129	18	1.309.789	1.858.052	1.625.851	2.241.403		
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		3.665.250	3.042.766	3.665.445	3.057.189		
TOTAL DO ATIVO		5.727.763	5.741.855	6.144.507	6.312.386		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

...continuação

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(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 "Grup") com sede na Rua Angelina Maffei Vila, 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 estacionamentos rotativos, a intermediação na locação de espaços promocionais, a elaboração de estudos, projetos e planejamento em promoção e merchandising, o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social e a participação em outras companhias como sócia, cotista, acionista ou associada por qualquer outra forma permitida por lei. A Companhia é controlada pela Iguatemi S.A., que em 31 de dezembro de 2023 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 pascoa (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 shopping 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 lores comerciais em operação.

Participação %

31/12/2023

Direta Indireta Total Total

	Participação %	31/12/2023	31/12/2022
		Direta	Indireta
Shopping Center Iguatemi São Paulo ("SCISP")	46,21	12,37	58,58
Shopping Center JK Iguatemi ("JK Iguatemi")	-	44,00	44,00
Shopping Center Iguatemi Campinas ("SCIC")	70,00	-	70,00
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre ("SCIPA") (i)	6,58	-	6,58
Shopping Center Iguatemi Brasília ("SCIBRA")	64,00	-	64,00
Market Place Shopping Center ("MPC")	-	100,00	100,00
Praia de Belas Shopping Center ("PBSC")	57,55	-	57,55
Shopping Center Galleria ("SCGA")	-	100,00	100,00
Esplanada Shopping Center ("SCESP")	-	53,21	53,21
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto ("SCIRP")	-	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi São José Rio Preto ("SCIRIOP")	-	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi Espaçana ("SCIESP")	-	65,71	65,71
Shopping Center Iguatemi São Carlos ("SCISC")	50,00	-	50,00
Platinum Outlet Premium Novo Hamburgo ("IFONH")	-	41,00	41,00
Ifashion Outlet Santa Catarina ("IFOSC")	-	54,00	54,00
Boulevard Campinas	77,00	-	77,00
Praia de Belas Prime Offices	43,78	-	43,78
Market Place Tower ("MPT")	-	100,00	100,00
Shopping Pátio Higienópolis	-	11,54	11,54

(i) Em 31 de agosto de 2023, foi realizado a redução de capital da controlada Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. ("Lasul"), referente à operação de transferência de 36% do Shopping Iguatemi Porto Alegre para a Iguatemi S.A. 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 20 de fevereiro de 2024.

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 atribuível 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 da Companhia Iguatemi referente a 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

Participação %

31/12/2023

31/12/2022

Direta Indireta Total Total

	Participação %	31/12/2023	31/12/2022
		Direta	Indireta
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. ("AEMP")	100,00	-	100,00
AEST - Administradora de Estacionamento Ltda ("AEST")	100,00	-	100,00
Amuco Shopping Ltda. ("Amuco")	100,00	-	100,00
ATOW Administradora de Torres Ltda ("ATOW")	100,00	-	100,00
AZ Brasil Comércio Varejista Ltda. ("AZBR")	-	100,00	100,00
CSC41 Participações Ltda. ("CS41")	85,25	14,75	100,00
CSC61 Participações Ltda. ("CS61")	100,00	-	100,00
CSC132 Comércio Varejista Ltda ("POLO")	-	100,00	100,00
CSC142 Participações Ltda ("OLSC")	-	100,00	100,00
DV Brasil Comércio Varejista Ltda ("DV Brasil")	-	100,00	100,00
Fleury Allegro Imóveis Ltda. ("FLEUR")	-	80,00	80,00
Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("01GL")	100,00	-	100,00
Milan Comércio Varejista Ltda. ("MILA")	-	100,00	100,00
I-Art Produções Teatrais Ltda. ("IART")	100,00	-	100,00
IESTA Porto Alegre Estacionamentos Ltda. ("IESTAPA")	99,99	-	99,99
Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("IESTA")	100,00	-	100,00
Iguatemi Leasing Ltda. ("Iguatemi Leasing")	100,00	-	100,00
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda ("OLNH")	100,00	-	100,00
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda. ("I-Retail")	100,00	-	100,00
Iguatemi 365 Ltda. ("365")	-	-	100,00
JK Iguatemi Administração de Shopping Centers Ltda. ("JK ADM")	100,00	-	100,00
JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (JKIG)	100,00	-	100,00
JK Iguatemi Estacionamentos Ltda Ltda ("JKES")	100,00	-	64,00
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. ("Lasul")	100,00	-	100,00
Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("MPPart")	100,00	-	100,00
Market Place Torres Ltda ("MPT")	100,00	-	100,00
Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("01NG")	100,00	-	100,00
Ork Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda ("ORKE")	-	100,00	100,00
Praia de Belas Deck Parking Ltda ("PBES")	-	100,00	80,00
Riviera Comércio Varejista Ltda. ("VILE")	-	100,00	100,00
SCALPHA Participações Ltda. ("SCALPHA")	100,00	-	100,00
SCIRP Participações Ltda. ("SCRP")	100,00	-	100,00
Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda. ("SCRB")	100,00	-	100,00
SISP Participações Ltda. ("SISP")	100,00	-	100,00
SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda ("SJRP")	100,00	-	100,00
SPH1 Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("SPHI")	100,00	-	100,00
Administradora Gaúcha de Shopping Centers S.A. ("AGSC") (a)	36,00	-	36,00
Ovidiela SP Participações S.A. ("OSPP") (a)	-	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, individualmente, 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 2023. O controle é obtido quando o Grupo estiver exposto ou tiver direito a retornos variáveis com base em 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 ou 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 o Grupo deixar de exercer o controle da controlada. 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 obteve 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 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 resultado é contabilizado no resultado da controlada. A variação subsequente no valor justo da controlada é contabilizada no resultado da controlada. O resultado da controlada é contabilizado no resultado da controlada e não é reconhecido na demonstração da controlada. b) Aquisição de participação societária: As aquisições de participação societária são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, considerando o resultado da aquisição e o resultado da controlada. A aquisição é contabilizada no resultado da controlada e não é reconhecida na demonstração da controlada. c) Aquisição de participação societária controladora: As aquisições de participação societária controladora são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, considerando o resultado da aquisição e o resultado da controlada. A aquisição é contabilizada no resultado da controlada e não é reconhecida na demonstração da controlada. d) Aquisição de participação societária não controladora: As aquisições de participação societária não controladora são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, considerando o resultado da aquisição e o resultado da controlada. A aquisição é contabilizada no resultado da controlada e não é reconhecida na demonstração da controlada. e) Aquisição de participação societária controladora e não controladora: As aquisições de participação societária controladora e não controladora são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, considerando o resultado da aquisição e o resultado da controlada. A aquisição é contabilizada no resultado da controlada e não é reconhecida na demonstração da controlada. f) Aquisição de participação societária controladora e não controladora: As aquisições de participação societária controladora e não controladora são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, considerando o resultado da aquisição e o resultado da controlada. A aquisição é contabilizada no resultado da controlada e não é reconhecida na demonstração da controlada. g) Aquisição de participação societária controladora e não controladora: As aquisições de participação societária controladora e não controladora são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, considerando o resultado da aquisição e o resultado da controlada. A aquisição é contabilizada no resultado da controlada e não é reconhecida na demonstração da controlada. h) Aquisição de participação societária controladora e não controladora: As aquisições de participação societária controladora e não controladora são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, considerando o resultado da aquisição e o resultado da controlada. A aquisição é contabilizada no resultado da controlada e não é reconhecida na demonstração da controlada. i) Aquisição de participação societária controladora e não controladora: As aquisições de participação societária controladora e não controladora são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, considerando o resultado da aquisição e o resultado da controlada. A aquisição é contabilizada no resultado da controlada e não é reconhecida na demonstração da controlada. j) Aquisição de participação societária controladora e não controladora: As aquisições de participação societária controladora e não controladora são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, considerando o resultado da aquisição e o resultado da controlada. A aquisição é contabilizada no resultado da controlada e não é reconhecida na demonstração da controlada. k) Aquisição de participação societária controladora e não controladora: As aquisições de participação societária controladora e não controladora são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, considerando o resultado da aquisição e o resultado da controlada. A aquisição é contabilizada no resultado da controlada e não é reconhecida na demonstração da controlada. l) Aquisição de participação societária controladora e não controladora: As aquisições de participação societária controladora e não controladora são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, considerando o resultado da aquisição e o resultado da controlada. A aquisição é contabilizada no resultado da controlada e não é reconhecida na demonstração da controlada. m) Aquisição de participação societária controladora e não controladora: As aquisições de participação societária controladora e não controladora são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, considerando o resultado da aquisição e o resultado da controlada. A aquisição é contabilizada no resultado da controlada e não é reconhecida na demonstração da controlada. n) Aquisição de participação societária controladora e não controladora: As aquisições de participação societária controladora e não controladora são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, considerando o resultado da aquisição e o resultado da controlada. A aquisição é contabilizada no resultado da controlada e não é reconhecida na demonstração da controlada. o) Aquisição de participação societária controladora e não controladora: As aquisições de participação societária controladora e não

...continuação

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Ativo	Capital social		Patrimônio líquido		Lucro (Prejuízo)	
	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)
Outros	6.183	5.908	11.807	11.807	6.149	5.888

8. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Ao custo

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
Ativos 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)	4.035.415
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
Shoppings em operação	Shoppings em operação	Shoppings em operação

Saldo inicial
Adições
Baixas (i)
Depreciações
Saldo Final

(i) Refere-se substancialmente a transferência de 36% do Shopping Iguatemi Porto Alegre, para o acionista controlador, Iguatemi S.A. via distribuição de reservas 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
Shoppings em operação	11.532.790	12.712.427
	447	471

Valor Justo
Área bruta locável própria (mil m²)
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 confirmam as 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

Taxa média de desconto real
Taxa de ocupação
Taxa de crescimento real na perpetuidade
Inflação anual na perpetuidade
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

Instalações, máquinas e equipamentos
Móveis e utensílios
Equipamentos de informática
Outros

Instalações, máquinas e equipamentos
Móveis e utensílios
Equipamentos de informática
Outros

A movimentação do imobilizado é como segue:

	Controladora	Consolidado
31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
Custo	Depreciação acumulada	Líquido

	Controladora	Consolidado
31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
Custo	Depreciação acumulada	Líquido

	Controladora	Consolidado
31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
Custo	Depreciação acumulada	Líquido

Saldo inicial
Adições
Baixas
Depreciações
Saldo Final

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

10. INTANGÍVEL

Instalações, máquinas e equipamentos
Móveis e utensílios
Equipamentos de informática
Outros

Instalações, máquinas e equipamentos
Móveis e utensílios
Equipamentos de informática
Outros

A movimentação do imobilizado é como segue:

	Controladora	Consolidado
31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
Custo	Amortização acumulada	Líquido

	Controladora	Consolidado
31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
Custo	Amortização acumulada	Líquido

	Controladora	Consolidado
31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
Custo	Amortização acumulada	Líquido

Saldo inicial
Adições
Baixas
Depreciações
Saldo Final

(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 São Paulo (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 an. (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
Custo	Amortização acumulada	Líquido

	Controladora	Consolidado
31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
Custo	Amortização acumulada	Líquido

	Controladora	Consolidado
31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
Custo	Amortização acumulada	Líquido

Saldo inicial
Adições
Baixas
Depreciações
Saldo Final

(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) só é ágio por expectativa de rentabilidade futura ("goodwill") tiver sido alocado devido 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 as qualificações físicas, premissas e estimativas ponderadas com informações do mercado imobiliário, bem como tendências macro econômicas para um período de dez anos. Essas premissas confirmam as 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:

Taxa média de desconto real
Taxa de ocupação
Taxa de crescimento real na perpetuidade
Inflação anual na perpetuidade
Com base na avaliação do 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

Software em desenvolvimento (ii)

Outros (iii)

...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 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 do 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; b) A Companhia e suas investidas possuem controles internos capazes de monitorar a aceitação de clientes potenciais; c) Risco de carteira, que é composta por clientes vulnerizados. 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 provisão 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 da 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.

31/12/2023	Controladora						Consolidado					
	Até 1 ano	três anos	Mais de três anos	Total	Até 1 ano	três anos	Mais de três anos	Total	Até 1 ano	três anos	Mais de três anos	Total
Empréssimos e financiamentos	182.942	76.653	180.866	440.461	238.290	152.649	390.296	781.233				
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	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa, equivalentes de caixa e aplicação financeira			1.207.416	1.155.638		
Empréssimos, 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) 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 poderia 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 inherentemente a esses passivos surge em razão da possibilidade de existirem futurações 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 é o 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 do 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 contratuamente. 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, 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 riscos 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 equivalentes 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:

	Controladora						Consolidado					
	2023						2023					
Risco individual	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos
Cenário Possível	12,65	Manutenção CDI 228.047 159.399 20.636	-	- 408.082 258.001	204.558	56.714	35.636	554.909				
Dívidas em CDI	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	288.665	255.553	93.341	59.108	696.567			
Cenário Possível > 25%												
Dívidas em CDI	15,81	Elevação em CDI 271.719 191.822 24.776	-	- 493.317 31.043	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 321.718 228.463 28.876	-	- 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 128.678 126.564 16.215	-	- 321.691 102.108	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	50.151	49.930	27.196	158.576			
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			
Impactos estimados nas dívidas da Companhia												
	Controladora						Consolidado					
	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos
Risco individual												
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	0,77	548	980	1.536	3.141	77	548	981	1.537	3.143		
Total de impacto		48.749	32.971	5.120	3.536	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	1.978	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	236.996	
Impactos estimados nas dívidas da Companhia												
	Controladora						Consolidado					
	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos									

...continuação

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Opinião
Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB".

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas".

Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência da auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente.

Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Redução do valor recuperável das propriedades para investimento

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 2.12 e nº 8 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2023, os saldos de propriedades para investimento, que são registradas ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas, totalizam R\$4.035.415 mil no Consolidado.

A Companhia e suas controladas suportam a realização desses ativos por meio de estimativas de suas rentabilidades futuras e geração de caixa, preparadas pela diretoria, com base em seu julgamento e suportada pelo plano de negócios e orçamento, aprovados pelos órgãos de governança corporativa. Tais estimativas são preparadas e revisadas internamente de acordo com a estrutura de governança da Companhia. Devido à materialidade dos saldos, bem como à utilização de premissas internas subjetivas e de mercado para definição do valor recuperável dos ativos, o que envolve julgamento pela diretoria, o assunto foi considerado área de foco de nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a identificação das atividades de controles desenhadas e implementadas pela Companhia em relação à elaboração e às revisões dos testes do valor recuperável dos ativos; (b) o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pela diretoria e na avaliação das principais premissas que suportaram as projeções que determinaram o plano de negócios, orçamento, estudos técnicos e análises do valor recuperável das propriedades para investimento da Companhia; (c) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das principais premissas utilizadas na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto e projeções de fluxo de caixa, dentre outros, conforme fornecidos pela diretoria da Companhia e comparando com informações externas de mercado, bem como com as próprias premissas aprovadas pela diretoria na elaboração de seu plano de negócios e com outras estimativas efetuadas pela Companhia; (d) a verificação da exatidão dos cálculos matemáticos das projeções; (e) a comparação da assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia no exercício para identificar alguma potencial inconsistência no desenvolvimento das projeções de fluxo de caixa; (f) a comparação do valor recuperável adotado pela diretoria, com base no fluxo de caixa desconhecido, com o valor contábil das propriedades para investimento; e (g) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Reconhecimento da receita de aluguel

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 2.5 e nº 21, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguel pelo método linear para o período dos arrendamentos de suas propriedades para investimento. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse dos ativos. Para as receitas de aluguel, os contratos de locação de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 - "Arrendamentos", as receitas de aluguel mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percent