

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	10
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	11
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
Balanço Patrimonial Passivo	17
Demonstração do Resultado	19
Demonstração do Resultado Abrangente	21
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	22

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	24
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	25
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	26
Demonstração de Valor Adicionado	27

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	29
---	----

Notas Explicativas	43
--------------------	----

Proposta de Orçamento de Capital	100
----------------------------------	-----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	101
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	105
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	106

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	181.843.316
Preferenciais	0
Total	181.843.316
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	5.741.855	6.350.943	6.046.254
1.01	Ativo Circulante	746.213	1.328.733	1.242.653
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	8.049	14.896	9.978
1.01.02	Aplicações Financeiras	632.835	1.205.036	1.144.102
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	632.835	1.205.036	1.144.102
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	632.835	1.205.036	1.144.102
1.01.03	Contas a Receber	76.778	85.772	77.792
1.01.03.01	Clientes	52.246	57.664	56.114
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	24.532	28.108	21.678
1.01.06	Tributos a Recuperar	18.628	19.002	6.788
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	18.628	19.002	6.788
1.01.07	Despesas Antecipadas	572	244	473
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	9.351	3.783	3.520
1.01.08.03	Outros	9.351	3.783	3.520
1.01.08.03.02	Empréstimos a Receber	226	279	0
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	9.125	3.504	3.520
1.02	Ativo Não Circulante	4.995.642	5.022.210	4.803.601
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	134.597	196.769	272.392
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0	69.625
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	0	0	69.625
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	56.080	49.965	33.370
1.02.01.04	Contas a Receber	49.033	71.440	52.702
1.02.01.04.01	Clientes	9.356	9.462	8.662
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	39.677	61.978	44.040
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	26.985	29.906	33.724
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	26.985	29.906	33.724
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.499	45.458	82.971
1.02.01.10.03	Operação Swap	0	0	75.026

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	2.499	45.458	7.788
1.02.01.10.07	Outros Ativos Não Circulantes	0	0	157
1.02.02	Investimentos	4.837.271	4.804.290	4.507.002
1.02.02.01	Participações Societárias	3.571.429	3.536.001	3.219.255
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	3.524.444	3.515.102	3.203.446
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	46.985	20.899	15.809
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.265.842	1.268.289	1.287.747
1.02.03	Imobilizado	4.963	8.743	7.711
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.963	8.743	7.711
1.02.04	Intangível	18.811	12.408	16.496
1.02.04.01	Intangíveis	18.811	12.408	16.496
1.02.04.01.03	Softwares	18.811	12.408	16.496

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	5.741.855	6.350.943	6.046.254
2.01	Passivo Circulante	841.037	191.034	646.968
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	29.422	20.449	9.939
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	29.422	20.449	9.939
2.01.02	Fornecedores	7.563	6.222	10.289
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	7.563	6.222	10.289
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.983	8.502	7.235
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.200	4.248	4.102
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Federais	3.200	4.248	4.102
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	4.783	4.254	3.133
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	780.206	59.832	564.544
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	442.109	38.138	480.630
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	442.109	38.138	480.630
2.01.04.02	Debêntures	338.097	21.694	83.914
2.01.04.02.01	Encargos Sobre Debêntures	-2.690	-3.917	-3.487
2.01.04.02.02	Debêntures	340.787	25.611	87.401
2.01.05	Outras Obrigações	15.863	96.029	54.961
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	557	2.798	2.995
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	557	2.798	2.995
2.01.05.02	Outros	15.306	93.231	51.966
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	81.218	48.032
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	5.688	6.403	3.934
2.01.05.02.05	Instrumentos financeiros derivativos	9.618	5.610	0
2.02	Passivo Não Circulante	1.858.052	2.760.397	2.260.714
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.820.605	2.542.503	2.147.862
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	429.643	854.243	960.628
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	429.643	854.243	960.628
2.02.01.02	Debêntures	1.390.962	1.688.260	1.187.234

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.02	Outras Obrigações	0	0	2.822
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	2.822
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	0	0	2.822
2.02.03	Tributos Diferidos	37.031	186.914	86.656
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	37.031	186.914	86.656
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	31.047	169.296	80.897
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Sobre as Receitas Diferidas	5.984	17.618	5.759
2.02.04	Provisões	416	30.980	23.374
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	416	30.980	23.374
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	393	313	321
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	0	30.644	23.030
2.02.04.01.05	Outras Provisões p/ Riscos	23	23	23
2.03	Patrimônio Líquido	3.042.766	3.399.512	3.138.572
2.03.01	Capital Social Realizado	2.273.836	2.175.657	1.231.313
2.03.02	Reservas de Capital	465.645	448.809	446.652
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	452.082	452.082	452.082
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	-16.217	-15.280
2.03.02.07	Outras Reservas de Capital	13.563	12.944	9.850
2.03.04	Reservas de Lucros	303.285	775.046	1.460.607
2.03.04.01	Reserva Legal	157.704	157.704	140.606
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	145.581	617.342	1.320.001

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	350.321	292.657	257.157
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-124.177	-107.213	-91.292
3.03	Resultado Bruto	226.144	185.444	165.865
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	124.992	113.463	119.728
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-108.709	-86.986	-63.567
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	3.423	27.789	19.376
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	3.990	-19.162	-14.087
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	226.288	191.822	178.006
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	351.136	298.907	285.593
3.06	Resultado Financeiro	-513.781	131.462	0
3.06.01	Receitas Financeiras	103.569	320.131	0
3.06.01.01	Receitas Financeiras	103.569	66.815	0
3.06.01.02	Valor Justo de Instrumento de Capital	0	253.316	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-617.350	-188.669	0
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-383.698	-188.669	0
3.06.02.02	Valor Justo de Instrumento de Capital	-233.652	0	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-162.645	430.369	285.593
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	138.248	-88.399	-12.924
3.08.02	Diferido	138.248	-88.399	-12.924
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-24.397	341.970	272.669
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-24.397	341.970	272.669
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,14	1,94	1,15
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,14	1,94	1,15

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	-24.397	341.970	202.242
4.03	Resultado Abrangente do Período	-24.397	341.970	202.242

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-55.191	31.752	2.276
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	282.144	225.835	103.719
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	-24.397	341.970	202.242
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	57.947	58.495	54.508
6.01.01.03	Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	4	4.349	0
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	-226.288	-191.822	-178.006
6.01.01.05	Variações Monetárias, Líquidas	296.976	154.399	54.400
6.01.01.06	Provisão para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	12.395	7.606	-38
6.01.01.07	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-138.248	88.399	12.924
6.01.01.08	Provisão para Pagamento Baseado em Ações	13.563	12.160	8.092
6.01.01.09	Provisão para Programa de Bonificação	17.154	9.093	0
6.01.01.10	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	7.427	17.726	8.217
6.01.01.12	Receitas Diferidas Amortizadas	0	0	-546
6.01.01.13	Amortização dos Custos de Captação	6.472	7.228	4.189
6.01.01.16	Linearização dos descontos COVID-19	25.487	-25.362	-62.263
6.01.01.17	Ajuste valor justo	233.652	-258.406	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-30.730	-56.101	-32.423
6.01.02.01	Aluguéis a Receber	-1.513	-20.076	-19.540
6.01.02.02	Impostos a Recuperar e Créditos Tributários	374	-13.674	463
6.01.02.03	Empréstimos a Receber	53	-279	198
6.01.02.04	Créditos com Partes Relacionadas	2.921	2.817	1.683
6.01.02.06	Outros Ativos	-1	-36.519	-10.126
6.01.02.07	Despesas Antecipadas	-328	229	-234
6.01.02.09	Fornecedores	1.341	-4.067	3.958
6.01.02.10	Impostos e Contribuições a Pagar	-12.154	14.586	9.780
6.01.02.11	Provisões para Salários e Encargos	-8.181	1.417	-12.522
6.01.02.12	Débitos com Partes Relacionadas	-2.241	-3.019	-7.164
6.01.02.13	Contas a Pagar	-11.001	2.484	1.081

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01.03	Outros	-306.605	-137.982	-69.020
6.01.03.02	Pagamento de juros	-306.605	-137.982	-69.020
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	399.735	92.883	-913.175
6.02.01	Aquisições de Ativo Não Circulante	-56.873	-39.082	-206.112
6.02.03	Dividendos Recebidos de Controladas	381.477	138.359	202.771
6.02.04	Aumento de Capital em Controladas	0	0	-244.351
6.02.05	Redução de Capital	118.899	0	0
6.02.07	Adiantamento para futuro aumento de capital	-324.552	-258.440	-16.920
6.02.08	Aplicações Financeiras Mantidas para Negociação	280.784	252.046	-648.563
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-351.391	-119.717	903.013
6.03.01	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-33.330	-559.714	-86.470
6.03.02	Dividendos Pagos	-318.061	-50.000	-73.656
6.03.03	Captação de Empréstimos	0	500.000	1.074.600
6.03.06	Ações em Tesouraria	0	-10.003	-11.461
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-6.847	4.918	-7.886
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	14.896	9.978	17.864
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	8.049	14.896	9.978

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.175.657	448.809	775.046	0	0	3.399.512
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.175.657	448.809	775.046	0	0	3.399.512
5.04	Transações de Capital com os Sócios	98.179	16.836	-471.761	24.397	0	-332.349
5.04.01	Aumentos de Capital	98.179	0	0	0	0	98.179
5.04.06	Dividendos	0	0	-306.042	0	0	-306.042
5.04.08	Outras Destinações	0	3.273	-165.719	24.397	0	-138.049
5.04.10	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	13.563	0	0	0	13.563
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-24.397	0	-24.397
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-24.397	0	-24.397
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.273.836	465.645	303.285	0	0	3.042.766

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.231.313	446.652	1.460.607	0	0	3.138.572
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.231.313	446.652	1.460.607	0	0	3.138.572
5.04	Transações de Capital com os Sócios	944.344	2.157	-685.561	-341.970	0	-81.030
5.04.01	Aumentos de Capital	944.344	0	-944.344	0	0	0
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-10.003	0	0	0	-10.003
5.04.06	Dividendos	0	0	-1.969	-81.218	0	-83.187
5.04.08	Outras Destinações	0	0	260.752	-260.752	0	0
5.04.10	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	12.160	0	0	0	12.160
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	341.970	0	341.970
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	341.970	0	341.970
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.175.657	448.809	775.046	0	0	3.399.512

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.231.313	450.021	1.306.397	0	0	2.987.731
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.231.313	450.021	1.306.397	0	0	2.987.731
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-3.369	154.210	-202.242	0	-51.401
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-11.461	0	0	0	-11.461
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-48.032	0	-48.032
5.04.08	Outras Destinações	0	0	154.210	-154.210	0	0
5.04.10	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	8.092	0	0	0	8.092
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	202.242	0	202.242
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	202.242	0	202.242
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.231.313	446.652	1.460.607	0	0	3.138.572

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	376.444	311.762	268.004
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	410.857	340.508	279.577
7.01.02	Outras Receitas	-26.986	-11.020	-3.356
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-7.427	-17.726	-8.217
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-82.992	-72.520	-41.814
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-54.004	-49.427	-32.093
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-28.988	-23.093	-9.721
7.03	Valor Adicionado Bruto	293.452	239.242	226.190
7.04	Retenções	-57.947	-58.495	-54.508
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-57.947	-58.495	-54.508
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	235.505	180.747	171.682
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	329.857	546.641	227.211
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	226.288	191.822	178.006
7.06.02	Receitas Financeiras	103.569	354.819	49.205
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	565.362	727.388	398.893
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	565.362	727.388	398.893
7.08.01	Pessoal	82.166	61.323	46.251
7.08.01.01	Remuneração Direta	45.866	36.422	38.123
7.08.01.02	Benefícios	31.094	20.849	3.235
7.08.01.03	F.G.T.S.	5.206	4.052	4.893
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-113.494	129.968	33.559
7.08.02.01	Federais	-116.684	127.811	31.984
7.08.02.03	Municipais	3.190	2.157	1.575
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	621.087	194.127	116.841
7.08.03.01	Juros	383.698	148.715	81.313
7.08.03.02	Aluguéis	461	220	179
7.08.03.03	Outras	236.928	45.192	35.349
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-24.397	341.970	202.242

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.08.04.02	Dividendos	0	81.218	48.032
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-24.397	260.752	154.210

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	6.312.386	7.137.812	6.860.690
1.01	Ativo Circulante	1.415.341	2.125.968	1.814.998
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	33.863	38.611	27.526
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.044.817	1.751.526	1.543.676
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.044.817	1.751.526	1.543.676
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	1.044.817	1.751.526	1.543.676
1.01.03	Contas a Receber	260.266	266.812	205.370
1.01.03.01	Clientes	162.108	156.458	132.183
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	98.158	110.354	73.187
1.01.04	Estoques	37.569	26.275	9.621
1.01.06	Tributos a Recuperar	22.039	29.406	17.902
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	22.039	29.406	17.902
1.01.07	Despesas Antecipadas	6.403	8.562	6.408
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	10.384	4.776	4.495
1.01.08.03	Outros	10.384	4.776	4.495
1.01.08.03.02	Empréstimos a Receber	258	384	0
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	10.126	4.392	4.495
1.02	Ativo Não Circulante	4.897.045	5.011.844	5.045.692
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	352.201	366.796	409.077
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	20.878	0	69.625
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	56.080	49.965	33.370
1.02.01.03.02	Títulos Mantidos até o Vencimento	56.080	49.965	33.370
1.02.01.04	Contas a Receber	219.256	232.723	164.820
1.02.01.04.01	Clientes	18.445	19.759	17.953
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	200.811	212.964	146.867
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	34.197	33.659	53.294
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	34.197	33.659	53.294
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	21.790	50.449	87.968

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.01.10.03	Operação Swap	0	0	75.026
1.02.01.10.04	Empréstimos a Receber	0	0	143
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	21.778	50.160	12.631
1.02.01.10.07	Outros Ativos não circulantes	12	289	168
1.02.02	Investimentos	4.382.893	4.489.161	4.494.097
1.02.02.01	Participações Societárias	198.764	170.040	162.696
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	151.461	148.823	146.569
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	47.303	21.217	16.127
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	4.184.129	4.319.121	4.331.401
1.02.03	Imobilizado	45.318	47.468	31.109
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	45.318	47.468	31.109
1.02.04	Intangível	116.633	108.419	111.409
1.02.04.01	Intangíveis	116.633	108.419	111.409
1.02.04.01.02	Ágio na Aquisição de Investimentos	88.169	88.169	88.169
1.02.04.01.03	Softwares	28.464	20.250	23.240

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	6.312.386	7.137.812	6.860.690
2.01	Passivo Circulante	1.013.794	417.882	779.748
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	40.818	29.271	12.606
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	40.818	29.271	12.606
2.01.02	Fornecedores	17.160	19.474	23.120
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	17.160	19.474	23.120
2.01.03	Obrigações Fiscais	16.351	19.430	22.116
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.534	12.248	15.967
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	0	4.417	6.781
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Fiscais Federais	7.534	7.831	9.186
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	1.557	2.096	1.030
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	7.260	5.086	5.119
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	906.404	236.665	661.969
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	568.307	214.971	578.055
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	568.307	214.971	578.055
2.01.04.02	Debêntures	338.097	21.694	83.914
2.01.04.02.01	Encargos Sobre Debêntures	-2.690	-3.917	-3.487
2.01.04.02.02	Debêntures	340.787	25.611	87.401
2.01.05	Outras Obrigações	33.061	113.042	59.937
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	557	2.798	2.372
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	557	2.798	2.372
2.01.05.02	Outros	32.504	110.244	57.565
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	81.218	48.032
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	22.886	23.416	9.533
2.01.05.02.05	Instrumentos financeiros derivativos	9.618	5.610	0
2.02	Passivo Não Circulante	2.241.403	3.309.126	2.931.614
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.158.946	3.017.129	2.792.561
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	767.984	1.328.869	1.605.327

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	767.984	1.328.869	1.605.327
2.02.01.02	Debêntures	1.390.962	1.688.260	1.187.234
2.02.02	Outras Obrigações	8.751	9.708	10.093
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	2.822
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	0	0	2.822
2.02.02.02	Outros	8.751	9.708	7.271
2.02.02.02.04	Outras Contas a Pagar Não Circulante	8.751	9.708	7.271
2.02.03	Tributos Diferidos	71.583	249.539	103.555
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	71.583	249.539	103.555
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	54.462	219.323	91.661
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Sobre as Receitas Diferidas	17.121	30.216	11.894
2.02.04	Provisões	2.123	32.750	25.405
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.123	32.750	25.405
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	662	565	618
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	0	30.666	23.237
2.02.04.01.05	Outras Provisões p/ Riscos	1.461	1.519	1.550
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	3.057.189	3.410.804	3.149.328
2.03.01	Capital Social Realizado	2.273.836	2.175.657	1.231.313
2.03.02	Reservas de Capital	465.645	448.809	446.652
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	452.082	452.082	452.082
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	-16.217	-15.280
2.03.02.07	Outras Reservas de Capital	13.563	12.944	9.850
2.03.04	Reservas de Lucros	303.285	775.046	1.460.607
2.03.04.01	Reserva Legal	157.704	157.704	140.606
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	145.581	617.342	1.320.001
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	14.423	11.292	10.756

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	996.137	856.637	675.576
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-418.529	-369.186	-275.261
3.03	Resultado Bruto	577.608	487.451	400.315
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-90.092	-100.233	-41.281
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-131.470	-108.809	-83.901
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	50.048	35.077	71.151
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-6.672	-29.330	-31.845
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.998	2.829	3.314
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	487.516	387.218	359.034
3.06	Resultado Financeiro	-595.456	131.693	0
3.06.01	Receitas Financeiras	166.848	386.527	0
3.06.01.01	Receitas Financeiras	166.848	117.684	0
3.06.01.02	Valor Justo de Instrumento de Capital	0	268.843	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-762.304	-254.834	0
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-465.933	-254.834	0
3.06.02.02	Valor Justo de Instrumento de Capital	-296.371	0	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-107.940	518.911	359.034
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	88.724	-174.828	-69.263
3.08.01	Corrente	-76.137	-45.032	-40.309
3.08.02	Diferido	164.861	-129.796	-28.954
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-19.216	344.083	289.771
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-19.216	344.083	289.771
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-24.397	341.970	202.242
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5.181	2.113	82
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,14	1,94	1,15
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.99.02.01	ON	-0,14	1,94	1,15

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-19.216	344.083	202.324
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-19.216	344.083	202.324
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-24.397	341.970	202.242
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5.181	2.113	82

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	225.608	244.588	138.333
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	698.609	523.660	308.104
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	-19.216	344.083	202.324
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	157.161	155.384	149.000
6.01.01.03	Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	5	10.513	-8.864
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.998	-2.829	-3.314
6.01.01.05	Variações Monetárias, Líquidas	307.637	163.457	63.130
6.01.01.06	Provisões para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	12.332	7.345	448
6.01.01.07	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-164.861	129.795	28.954
6.01.01.08	Provisão para Pagamento Baseado em Ações	13.563	12.160	8.092
6.01.01.09	Provisão para Programa de Bonificação	26.949	18.052	0
6.01.01.10	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	9.223	29.480	26.326
6.01.01.11	Perda (Ganho) de Participação	0	0	-6.947
6.01.01.12	Receitas Diferidas Amortizadas	0	0	-1.188
6.01.01.13	Amortização dos Custos de Captação	9.237	9.585	6.727
6.01.01.15	Provisão para desvalorização de Estoque	3.402	795	930
6.01.01.16	Linearização dos descontos COVID-19	44.808	-80.227	-157.514
6.01.01.17	Ajuste valor justo	296.371	-273.933	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-48.487	-64.823	-45.763
6.01.02.01	Aluguéis a Receber	-34.018	-55.561	-47.101
6.01.02.03	Empréstimos a Receber	126	-241	270
6.01.02.04	Créditos com Partes Relacionadas	-538	18.997	-11.573
6.01.02.06	Outros Ativos	-14.300	-61.733	-21.289
6.01.02.07	Despesas Antecipadas	2.159	-2.154	33
6.01.02.08	Estoque	-14.696	-17.449	-4.309
6.01.02.09	Fornecedores	-2.314	-3.646	8.845
6.01.02.10	Impostos e Contribuições a Pagar	44.622	44.428	49.546
6.01.02.11	Provisões para Salários e Encargos	-15.402	-1.387	-14.117

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01.02.12	Débitos Com Partes Relacionadas	-2.241	-2.396	2.435
6.01.02.13	Contas a Pagar	-11.885	16.319	-9.299
6.01.02.14	Receitas Diferidas	0	0	796
6.01.03	Outros	-424.514	-214.249	-124.008
6.01.03.01	Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	-53.430	-42.429	-26.395
6.01.03.02	Pagamentos de juros	-371.084	-171.820	-97.613
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	311.942	-21.195	-1.124.345
6.02.01	Aquisições de Ativo Não Circulante	-166.286	-166.986	-494.127
6.02.03	Dividendos Recebidos de Controladas	1.615	1.213	1.314
6.02.04	Aumento de Capital em Controladas	-6.251	0	-520
6.02.08	Aplicações Financeiras Mantidas para Negociação	484.914	146.155	-629.355
6.02.10	Outros	-2.050	-1.577	-1.657
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-542.298	-212.308	966.614
6.03.01	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-224.237	-652.305	-108.369
6.03.02	Dividendos Pagos	-318.061	-50.000	-73.656
6.03.03	Captação de Empréstimos	0	500.000	1.160.100
6.03.06	Ações em Tesouraria	0	-10.003	-11.461
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-4.748	11.085	-19.398
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	38.611	27.526	46.924
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	33.863	38.611	27.526

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.175.657	448.809	775.046	0	0	3.399.512	11.292	3.410.804
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.175.657	448.809	775.046	0	0	3.399.512	11.292	3.410.804
5.04	Transações de Capital com os Sócios	98.179	16.836	-471.761	24.397	0	-332.349	-2.050	-334.399
5.04.01	Aumentos de Capital	98.179	0	0	0	0	98.179	0	98.179
5.04.06	Dividendos	0	0	-306.042	0	0	-306.042	0	-306.042
5.04.08	Outras Destinações	0	3.273	-165.719	24.397	0	-138.049	0	-138.049
5.04.10	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	13.563	0	0	0	13.563	0	13.563
5.04.11	Outros	0	0	0	0	0	0	-2.050	-2.050
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-24.397	0	-24.397	5.181	-19.216
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-24.397	0	-24.397	5.181	-19.216
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.273.836	465.645	303.285	0	0	3.042.766	14.423	3.057.189

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.231.313	446.652	1.460.607	0	0	3.138.572	10.756	3.149.328
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.231.313	446.652	1.460.607	0	0	3.138.572	10.756	3.149.328
5.04	Transações de Capital com os Sócios	944.344	2.157	-685.561	-341.970	0	-81.030	-1.577	-82.607
5.04.01	Aumentos de Capital	944.344	0	-944.344	0	0	0	0	0
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-10.003	0	0	0	-10.003	0	-10.003
5.04.06	Dividendos	0	0	-1.969	-81.218	0	-83.187	0	-83.187
5.04.08	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	12.160	0	0	0	12.160	0	12.160
5.04.09	Outras Destinações	0	0	260.752	-260.752	0	0	0	0
5.04.10	Outros	0	0	0	0	0	0	-1.577	-1.577
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	341.970	0	341.970	2.113	344.083
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	341.970	0	341.970	2.113	344.083
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.175.657	448.809	775.046	0	0	3.399.512	11.292	3.410.804

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.231.313	450.021	1.306.397	0	0	2.987.731	12.331	3.000.062
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.231.313	450.021	1.306.397	0	0	2.987.731	12.331	3.000.062
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-3.369	154.210	-202.242	0	-51.401	-1.657	-53.058
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-11.461	0	0	0	-11.461	0	-11.461
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-48.032	0	-48.032	0	-48.032
5.04.08	Outras Destinações	0	0	154.210	-154.210	0	0	0	0
5.04.10	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	8.092	0	0	0	8.092	0	8.092
5.04.11	Outros	0	0	0	0	0	0	-1.657	-1.657
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	202.242	0	202.242	82	202.324
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	202.242	0	202.242	82	202.324
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.231.313	446.652	1.460.607	0	0	3.138.572	10.756	3.149.328

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	1.134.169	935.479	749.897
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.206.937	990.549	762.904
7.01.02	Outras Receitas	-63.545	-25.590	13.319
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-9.223	-29.480	-26.326
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-239.084	-214.916	-122.071
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-178.582	-171.363	-101.638
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-60.502	-43.553	-20.433
7.03	Valor Adicionado Bruto	895.085	720.563	627.826
7.04	Retenções	-157.161	-155.384	-149.000
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-157.161	-155.384	-149.000
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	737.924	565.179	478.826
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	164.850	405.855	69.403
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.998	2.829	3.314
7.06.02	Receitas Financeiras	166.848	403.026	66.089
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	902.774	971.034	548.229
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	902.774	971.034	548.229
7.08.01	Pessoal	146.651	103.737	68.658
7.08.01.01	Remuneração Direta	94.537	67.233	56.320
7.08.01.02	Benefícios	43.546	30.316	5.965
7.08.01.03	F.G.T.S.	8.568	6.188	6.373
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	10.216	271.611	126.498
7.08.02.01	Federais	-28.116	244.305	112.117
7.08.02.02	Estaduais	22.971	16.851	6.889
7.08.02.03	Municipais	15.361	10.455	7.492
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	765.123	251.603	150.749
7.08.03.01	Juros	465.933	182.725	105.136
7.08.03.02	Aluguéis	3.977	2.649	1.327
7.08.03.03	Outras	295.213	66.229	44.286

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-19.216	344.083	202.324
7.08.04.02	Dividendos	0	81.218	48.032
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-24.397	260.752	154.210
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	5.181	2.113	82

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

Abaixo os principais destaques do ano:

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

Impulsionada por um período de Natal forte em todos os empreendimentos, a Iguatemi registrou, no quarto trimestre de 2022, recorde contínuo em vendas. Isso levou a Companhia a novos recordes de receitas, como também em seu Lucro Líquido e FFO.

- **VENDAS FORTES ABREM ESPAÇO PARA REAJUSTES MAIORES NO ALUGUEL**

A pujança nas vendas criou espaço para a Companhia, não só retirar os descontos do início do ano, como aplicar reajustes acima da inflação nas renovações de contrato.

- **CUSTO DE OCUPAÇÃO SE MANTÉM ESTÁVEL GRAÇAS À GANHOS DE EFICIÊNCIA**

Ao mesmo tempo que reajusta valores de aluguel, a Iguatemi continua seu esforço para gerar eficiência e manter estáveis os custos condominiais, dessa maneira extraindo mais resultado do crescimento dos aluguéis.

- **BOAS VENDAS SÃO SINÔNIMO DE INADIMPLÊNCIA BAIXA E TAXA DE OCUPAÇÃO CRESCENTE**

Com a cobrança em patamares saudáveis, a Companhia conseguiu reduzir sua inadimplência a níveis jamais vistos, contribuindo para a retenção de lojistas e manutenção da taxa de ocupação em patamares elevados.

- **SEQUÊNCIA RECORDE DE RESULTADOS E CRESCIMENTO ROBUSTO**

Com o forte crescimento vindo dos empreendimentos, a Iguatemi tem superado trimestralmente seus recordes tanto para Lucro Líquido como para FFO.

- **VENDA DE TERRENOS TRAZ RECEITA RECORRENTE À COMPANHIA**

A movimentação da carteira de terrenos tem trazido adensamento com fluxo qualificado aos empreendimentos e rentabilização dos terrenos da Companhia com uma receita recorrente. No 4T22, foram mais duas operações, uma no Iguatemi Esplanada e, outra, no Iguatemi Ribeirão, gerando R\$23,4 milhões de receita.

- **IGUATEMI S/A OTIMIZA ESTRUTURA SOCIETÁRIA E REDUZ VOLUME DE IMPOSTOS**

A companhia reviu, em 2022, sua estrutura societária fiscal, a fim de capturar eficiências tributárias em sua cadeia. Além disso, com a melhora dos resultados dos empreendimentos — e juntamente com a compra da participação de 36% do Shopping JK — a

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

holding também reviu sua expectativa de realização de lucros tributáveis futuros. Com isso, nossas alíquotas efetivas (excluindo-se os efeitos da linearização e do investimento em Infracommerce), resultaram em 30,5% positivo no 4T22 e 2,9% positivos para o exercício 2022.

- **CONTABILIZAÇÃO INVESTIMENTO INFRACOMMERCE**

Conforme divulgado em Comunicado ao Mercado, (30/9), a companhia resgatou a participação no veículo Navigator, que tinha como principal investimento ações da Infracommerce, e transferindo-a ao veículo nacional – que foi classificado como Investimento permanente.

- **CONCLUSÃO DA COMPRA DO JK, O SHOPPING COM O MAIOR CRESCIMENTO DE ALUGUEL POR M² DO PAÍS**

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

- **SKY GALLERIA, UM NOVO ÍCONE CORPORATIVO PARA A CIDADE DE CAMPINAS**

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

- **PRÁTICA AMBIENTAL DA IGUATEMI É RECONHECIDA PELO MERCADO**

Pela primeira vez Companhia é selecionada para compor o Índice Carbono Eficiente (ICO2 B3). Reconhecimento é mais um sinal da valorização de uma economia livre das emissões de carbono e mais um estímulo na jornada de sustentabilidade da Iguatemi e sua matriz de materialidades.

- **MAIS CONFORTO E BENEFÍCIOS AOS CLIENTES IGUATEMI E XP VISA**

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

Iguatemi Sustentável

Comprometida com a agenda ESG, a Iguatemi tem se preocupado em desenvolver ações alinhadas aos pilares de responsabilidade social, ambiental e de governança, por meio de diversas práticas que envolvem todas as esferas da companhia. A exemplo disso, todos os empreendimentos seguem uma Política de Sustentabilidade, que traz orientações voltadas à preservação do meio ambiente, visando tornar as atividades cada vez mais sustentáveis.

- **IGUATEMI PASSA A COMPOR ÍNDICE ICO2 B3**

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

• DENTRO DA NOSSA PRÁTICA SOCIAL COM OS DIVERSOS STAKEHOLDERS

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

A contemplação com o Selo de Igualdade Racial concedido pela Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania de São Paulo, conferido para empresas que contemplem 20% ou mais de pessoas negras em diferentes posições

• COLOCANDO NO PAPEL O RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE IGUATEMI

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

GUIDANCE 2023

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

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

Cristina Betts
CEO da Iguatemi S.A.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**PRINCIPAIS INDICADORES**

As informações financeiras a seguir são apresentadas com base nas demonstrações financeiras consolidadas e em milhares de Reais, conforme legislação societária brasileira e normas internacionais de contabilidade (IFRS), através dos CPCs emitidos e referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e foram elaboradas de forma a refletir a participação da Companhia em todos os Shoppings Centers e Torres de seu portfólio.

Indicadores Financeiros - Contábil	12M22	12M21	Var. %
Receita Bruta (R\$ mil)	1.228.682	992.322	23,8%
Receita Líquida (R\$ mil)	1.016.341	858.064	18,4%
EBITDA (R\$ mil)	653.800	496.768	31,6%
Margem EBITDA	64,33%	57,89%	6,4 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	12.821	346.205	-96,30%
Margem Líquida	1,26%	40,35%	-39,1 p.p.
FFO (R\$ mil)	171.851	501.589	-65,74%
Margem FFO	16,91%	58,46%	-41,5 p.p.

Indicadores Operacionais	12M22	12M21	Var. %
ABL Total (m²)	723.480	709.304	2,00%
ABL Própria (m²)	488.849	469.358	4,20%
ABL Própria Média (m²)	504.925	469.358	7,60%
ABL Total Shopping (m²)	669.970	670.295	0,00%
ABL Própria Shopping (m²)	448.200	436.248	2,70%
Total Shoppings ⁽¹⁾	16	16	0,00%
Vendas Totais (R\$ mil)	16.968.641	12.706.647	33,50%
Vendas mesmas lojas (SSS)	30,00%	34,70%	-4,6 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	33,70%	46,10%	-12,4 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	44,10%	51,70%	-7,6 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	40,80%	44,80%	-4,0 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	12,10%	12,60%	-0,5 p.p.
Taxa de Ocupação	92,86%	90,80%	2,1 p.p.
Inadimplência líquida	-0,20%	2,40%	-2,6 p.p.
Venda/m²	25.448	18.957	34,20%
Aluguel/m²	1.998	1.721	16,10%

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**PORTFÓLIO IGUATEMI**

Portfólio	Cidade	ABC Total (m²) ⁽¹⁾	ABL Total (m²)	Participação Iguatemi	ABL Iguatemi (m²)
Iguatemi São Paulo	São Paulo	49.304	49.304	58,58%	28.882
JK Iguatemi	São Paulo	33.556	33.556	100,00%	33.556
Pátio Higienópolis	São Paulo	33.511	33.511	11,54%	3.867
Market Place	São Paulo	26.690	26.690	100,00%	26.690
Iguatemi Alphaville	Barueri	30.981	30.981	78,00%	24.165
Iguatemi Campinas	Campinas	77.530	73.361	70,00%	51.353
Galleria	Campinas	33.167	33.167	100,00%	33.167
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	Sorocaba	64.795	64.795	60,93%	39.481
SCIESP		40.444	40.444	65,72%	26.578
SCESP		24.350	24.350	52,99%	12.903
Iguatemi Esplanada - área proprietária ⁽³⁾	Sorocaba	6.556	3.678	100,00%	3.678
Iguatemi São Carlos	São Carlos	22.066	22.066	50,00%	11.033
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	43.330	43.330	88,00%	38.131
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.649	43.649	88,00%	38.411
Subtotal Sudeste		465.136	458.089	72,57%	332.416
Iguatemi Porto Alegre ⁽⁴⁾	Porto Alegre	68.394	64.946	42,58%	27.654
Praia de Belas	Porto Alegre	47.833	44.884	57,55%	25.831
Subtotal Sul		116.227	109.830	48,70%	53.485
Iguatemi Brasília	Brasília	34.657	34.657	64,00%	22.181
Subtotal DF		34.657	34.657	64,00%	22.181
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20.048	20.048	41,00%	8.220
I Fashion Outlet Santa Catarina	Tijucas	19.811	19.811	54,00%	10.698
Power Center Iguatemi Campinas ⁽⁵⁾	Campinas	27.534	27.534	77,00%	21.201
Subtotal Outlet e Power Center		67.393	67.393	59,53%	40.119
Subtotal Shoppings		683.414	669.970	66,90%	448.200
Market Place Torre I	São Paulo	15.345	15.345	100,00%	15.345
Market Place Torre II	São Paulo	13.389	13.389	100,00%	13.389
Torre Iguatemi Porto Alegre ⁽⁴⁾	Porto Alegre	10.276	10.276	42,58%	4.376
Torre Sky Galleria	Campinas	14.500	14.500	52,00%	7.540
Subtotal Torres		53.510	53.510	75,97%	40.650
Total		736.924	723.480	67,57%	488.849

(1) ABC (Área Bruta Comercial) inclui, em alguns empreendimentos, áreas proprietárias que não pertencem a Iguatemi.

(2) Considera o complexo Iguatemi Esplanada, formado pelo Esplanada Shopping e o Iguatemi Esplanada.

(3) Área de propriedade da Iguatemi no Esplanada, detida através de subsidiária.

(4) Considera a participação indireta de 6,58% detida através da Maiojama Participações.

(5) Power Center localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**DESEMPENHO OPERACIONAL (Shopping a 100%) - ALUGUEL MÍNIMO + OVERAGE + LOC TEMP (R\$ mil)**

Portfólio	12M22	12M21	Var. %
Iguatemi São Paulo	324.785	281.946	15,20%
JK Iguatemi	150.440	119.772	25,60%
Pátio Higienópolis	132.655	116.276	14,10%
Market Place	33.322	28.387	17,40%
Torres Market Place	21.888	22.043	-0,70%
Iguatemi Alphaville	44.638	38.664	15,50%
Iguatemi Campinas	154.245	128.395	20,10%
Galleria	40.206	28.360	41,80%
Iguatemi Esplanada	90.021	78.271	15,00%
Iguatemi São Carlos	17.164	14.552	17,90%
Iguatemi Ribeirão Preto	39.796	31.005	28,40%
Iguatemi Rio Preto	47.572	40.369	17,80%
Iguatemi Porto Alegre	179.098	146.953	21,90%
Torre Iguatemi Porto Alegre	10.288	9.772	5,30%
Praia de Belas	67.252	58.610	14,70%
Iguatemi Brasília	60.452	51.683	17,00%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	19.368	15.987	21,20%
I Fashion Outlet Santa Catarina	8.245	6.507	26,70%
Power Center Iguatemi Campinas	4.189	3.043	37,60%
Total	1.445.622	1.220.596	18,40%

DESEMPENHO OPERACIONAL (Shopping a 100%) – ESTACIONAMENTO (R\$ mil)

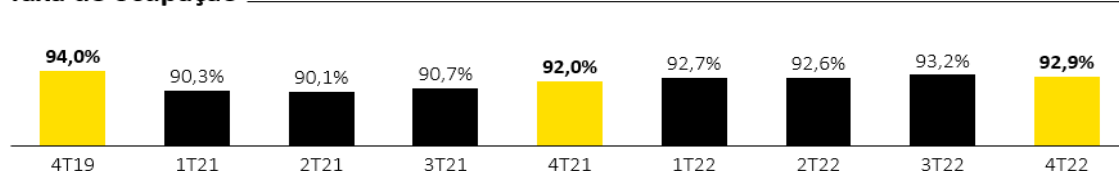
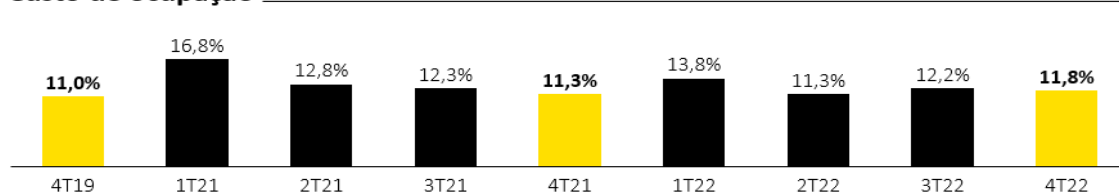
Portfólio	12M22	12M21	Var. %
Iguatemi São Paulo	36.043	24.671	46,10%
JK Iguatemi	24.487	14.420	69,80%
Pátio Higienópolis	15.907	9.473	67,90%
Market Place	14.855	10.363	43,40%
Iguatemi Alphaville	16.585	11.587	43,10%
Iguatemi Campinas	34.827	21.749	60,10%
Galleria	10.547	6.539	61,30%
Iguatemi Esplanada	28.268	18.770	50,60%
Iguatemi São Carlos	3.370	2.210	52,50%
Iguatemi Ribeirão Preto	7.041	-	-
Iguatemi Rio Preto	6.854	-	-
Iguatemi Porto Alegre	29.667	23.641	25,50%
Praia de Belas	14.450	10.010	44,40%
Iguatemi Brasília	10.537	7.915	33,10%
Power Center Iguatemi Campinas	1.481	1.033	43,40%
Total	254.919	162.379	57,00%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**VENDAS, ALUGUÉIS E ESTACIONAMENTO**

As **Vendas Totais atingiram R\$ 17 bilhões** no ano. Os segmentos que melhor desempenharam continuam sendo as operações de Moda, Calçados, Artigos de Couro, e Artigos Diversos, Saúde & Beleza e Joalherias.

TAXA E CUSTO DE OCUPAÇÃO

A taxa de ocupação média do Shoppings para o ano foi de 92,9%, 0,9 ponto percentual acima de 2021. Já o custo de ocupação foi de 11,8%, se mantendo nos patamares históricos demonstram a saúde do lojista mesmo, mesmo com os reajustes de aluguel e retirada dos descontos.

Taxa de ocupação**Custo de ocupação****INADIMPLÊNCIA**

Volume de aluguéis recebido supera o de aluguéis cobrado, resultado de uma base sólida de lojistas possibilitando a recuperação de aluguéis passados, então em atraso ou que foram judicializados no período da pandemia. Pelo 3º trimestre consecutivo a inadimplência líquida se mostra negativa, encerrando o período em: 3,8% , 5,2p.p menor que 2021.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO CONSOLIDADO

DRE Consolidada - Contábil (R\$ mil)	12M22	12M21	Var. %
Receita Bruta	1.228.682	992.322	23,8%
Impostos e descontos	-166.450	-214.485	-22,4%
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-45.891	80.227	-157,2%
Receita Líquida	1.016.341	858.064	18,4%
Custos e Despesas	-401.810	-357.179	12,5%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	43.669	-6.946	-728,7%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-4.400	2.829	-255,5%
EBITDA	653.800	496.768	31,6%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

<i>Margem EBITDA</i>	64,33%	57,89%	6,4 p.p.
Depreciação e Amortização	-159.030	-155.384	2,3%
EBIT	494.770	341.384	44,9%
<i>Margem EBIT</i>	48,68%	39,79%	8,9 p.p.
Receitas Financeiras	186.846	164.432	13,6%
Despesas Financeiras	-489.439	-294.937	65,9%
Valor Justo de Instrumento de Capital	-323.091	326.012	-199,1%
IR e CSLL	143.735	-190.686	-175,4%
Lucro Líquido	12.821	346.205	-96,3%
<i>Margem Líquida</i>	1,26%	40,35%	-39,1 p.p.
<i>Atribuído a Sócios da Empresa Controladora</i>	7.568	239.024	-96,8%
<i>Atribuído a Sócios Não Controladores</i>	5.253	107.181	-95,1%
FFO	171.851	501.589	-65,74%
<i>Margem FFO</i>	16,91%	58,5%	-41,5 p.p.

(1) Linearização dos descontos líquida da amortização.

RECEITA BRUTA

A Receita Bruta, da Iguatemi no ano de 2022 foi de R\$ 1.228,6 milhões, aumento de 23,8% em relação ao mesmo período de 2021.

Receita Bruta - Contábil (R\$ mil)	12M22	12M21	Var. %
Aluguel	845.328	712.771	18,6%
Taxa de Administração	62.753	38.377	63,5%
Estacionamento	168.420	104.694	60,9%
Operações de varejo	139.163	102.026	36,4%
Outros	13.018	34.454	-62,2%
Total	1.228.682	992.322	23,8%

A Receita de Aluguel, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve um crescimento de 18,6% em relação a 2021.

Receita de Aluguel - Contábil (R\$ mil)	12M22	12M21	Var. %
Aluguel Mínimo	724.999	610.573	18,7%
Aluguel Percentual	54.342	54.924	-1,1%
Locações Temporárias	65.987	47.274	39,6%
Total	845.328	712.771	18,6%

Este crescimento da Receita de Aluguel em relação a 2021 é explicado principalmente por:

- Aluguel Mínimo: aumento de 18,7% com o efeito positivo dos reajustes automáticos dos contratos de aluguel pela inflação.
- Aluguel Percentual (*Overage*): queda de 1,1% .
- Locações Temporárias: aumento de 39,6%, devido ao aumento da procura pelas propriedades de mídia e operações temporárias em datas comerciais.

A Taxa de Administração apresentou um crescimento de 63,5% em relação a 2021, em linha com o crescimento dos resultados operacionais dos empreendimentos.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

A Receita de Estacionamento atingiu R\$ 168 milhões, 60,9% acima do ano de 2021, onde este crescimento se deu pelo reajuste nas tarifas dos estacionamentos, aumento no fluxo em decorrência da retomada das atividades de entretenimento e do início da cobrança dos estacionamentos dos shoppings Iguatemi Rio Preto e Iguatemi Ribeirão Preto no início deste ano.

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

As Deduções, Impostos e Contribuições somaram R\$ 212,3 milhões negativos.

RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida no ano de 2022 foi de R\$ 1.016,3 milhões, aumento de 18,4% em relação ao ano de 2021.

CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas - Contábil (R\$ mil)	12M22	12M21	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-287.395	-240.012	19,7%
Pessoal	-32.782	-23.288	40,8%
Serviços de terceiros	-9.530	-10.440	-8,7%
Fundo de promoção	-2.956	-2.196	34,6%
Estacionamento	-44.495	-32.356	37,5%
Operações de varejo	-147.001	-111.298	32,1%
Outros	-50.631	-60.434	-16,2%
Despesas	-114.415	-117.167	-2,3%
Pessoal	-63.854	-71.301	-10,4%
Remuneração baseado em ações	-13.563	-12.160	11,5%
Serviços de terceiros	-23.279	-16.721	39,2%
Outros	-13.719	-16.985	-19,2%
Subtotal	-401.810	-357.179	12,5%
Depreciação e Amortização	-159.030	-155.384	2,3%
Total	-560.840	-512.563	9,4%

A linha de Custos de Aluguéis e Serviços foi de R\$ 287,3 milhões no ano de 2022 (excluindo depreciação e amortização), apresentou um aumento de 19,7% em comparação ao ano de 2021, em função do aumento de operações de varejo e custo de estacionamento. As Despesas ficaram 2,3% abaixo do ano de 2021, principalmente pela redução com gastos de pessoal e outros.

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras Rec. (Desp.) Op. - Contábil (R\$ mil)	12M22	12M21	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	23.434	27.694	-15,4%
Outros	20.235	-34.640	-158,4%
Outras Receitas (Desp.) Op.	43.669	-6.946	-728,7%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

As Outras Receitas e Despesas Operacionais somaram R\$ 20,2 milhões positivos referentes a soma da PDD, créditos diversos e multas pela saída antecipada de lojistas. Apresentou um resultado de R\$ 23,4 milhões referente a vendas de frações de terreno do Iguatemi para a construção torres residenciais.

RESULTADO FINANCEIRO

Resultado Financeiro Líquido - Contábil (R\$ mil)	12M22	12M21	Var. %
Receitas Financeiras	186.846	164.432	13,6%
Despesas Financeiras	-489.439	-294.937	65,9%
Resultado Financeiro Líquido	-302.593	-130.505	131,9%
Valor justo de instrumento de capital	-323.091	326.012	-199,1%
Resultado Financeiro	-625.684	195.507	-420,0%

As Receitas e despesas financeiras líquidas da Iguatemi no ano de 2022 foi de R\$ 302,6 milhões negativos, 131,9% acima do valor apresentado em 2021. Já o Valor Justo de Instrumento de Capital em 2022 foi de R\$ 323,1 milhões negativos, 199,1% abaixo do período anterior.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

Em 2022, o Imposto de Renda e Contribuição Social totalizou R\$ 143,7 milhão, por conta dos impactos tributários sobre a movimentação do investimento da Infracommerce.

EBITDA CONSOLIDADO

Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) - Contábil (R\$ mil)	12M22	12M21	Var. %
Lucro Líquido	12.821	346.205	-96,3%
(+) IR / CS	-143.735	190.686	-175,4%
(+) Despesas Financeiras	512.805	294.937	73,9%
(-) Receitas Financeiras	-210.212	-164.432	27,8%
(-) Valor justo de instrumento de capital	323.091	-326.012	-199,1%
EBIT (LAJIR)	494.770	341.384	44,9%
(+) Depreciação e Amortização	159.030	155.384	2,3%
EBITDA	653.800	496.768	31,6%
Receita Líquida	1.016.341	858.064	18,4%
Margem EBITDA	64,33%	57,89%	6,4 p.p.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**ENDIVIDAMENTO**

	31/12/2022	31/12/2021	Var. %
Dívida Total⁽¹⁾	3.100.412	3.423.926	-9,4%
Disponibilidades	1.906.816	2.054.091	-7,2%
Dívida Líquida	1.193.596	1.369.835	-12,9%
EBITDA (LTM)	667.899	496.770	34,4%
Dívida Líquida/EBITDA	1,79	2,76	-1,8%

(1) Considera o total do caixa e equivalente de caixa em conjunto com as aplicações financeiras.

A Companhia encerrou o ano com uma Dívida Total de R\$ 3,1 bilhão. A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R\$ 1,9 bilhão, redução de 7,2%, levando a uma Dívida Líquida de R\$ 1,2 Bilhão e um múltiplo Dívida Líquida/EBITDA de 1,79, uma diminuição 1,8%.

Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	31/12/2022	%	31/12/2021	%
TR	409.024	13,2%	441.426	12,9%
CDI	2.691.388	86,8%	2.982.500	87,1%
Curto Prazo	924.016	29,8%	321.899	9,4%
Longo Prazo	2.176.396	70,2%	3.102.027	90,6%

MERCADO DE CAPITAIS

A Iguatemi está listada na B3, com o ticker **IGTI11, IGTI3 e IGTI4**, e é uma das empresas dos índices **Ibovespa, IBx-100 e ICO2**. Nossos principais acionistas e o *free float* da Companhia atuais estão descritos no quadro ao lado.

Composição Acionária (Iguatemi S.A.)	IGTI3 (ONs)	IGTI4 (PNs)	IGTI11 (Units)		Unit Equivalente	
	# ações ON	# ações PN	# ações ON	# ações PN	(teórico)	% Total
Acionista Controlador	530.132.630	0	4.209.970	8.419.940	79.943.203	26,6%
<u>Float</u>	36.754.476	3.116.246	213.989.732	427.979.464	220.575.905	73,4%
Tesouraria	16.706	0	63.538	127.076	65.925	0,0%
Total	566.903.812	3.116.246	218.263.240	436.526.480	300.585.033	100,0%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RECURSOS HUMANOS

Dispomos de uma equipe de administração experiente e procuramos, de forma consistente, alinhar os interesses de nossa administração e funcionários com aqueles de nossos acionistas, através de mecanismos de remuneração variável:

Plano Iguatemi de Bonificação: Programa de bonificação atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais de curto prazo. Todos os nossos colaboradores são elegíveis. O valor distribuído para cada colaborador é atrelado aos *Key Performance Indicators* – KPIs da empresa (dividido em: i. rentabilidade do *On-Going Business*, e ii. qualidade e importância estratégica dos Projetos Futuros/Caminhos de Crescimento) e aos KPIs individuais.

Plano de Incentivo de Longo Prazo – Ações Restritas: Outorga de ações ordinárias de emissão da Companhia aos Colaboradores elegíveis selecionados pelo Comitê de Remuneração e aprovados pelo Conselho de Administração, com vistas à, principalmente: (a) estimular a melhoria da gestão da Companhia e de suas Controladas, conferindo aos Participantes a possibilidade de serem acionistas da Companhia, estimulando-os na otimização de todos os aspectos que possam valorizar a Companhia no longo prazo, dando-lhes, ainda, uma visão empreendedora e corporativa; (b) estimular a atração e retenção dos administradores, colaboradores e prestadores de serviços; (c) suportar o alinhamento de interesses entre executivos e acionistas da Companhia, maximizando o nível de comprometimento dos administradores e empregados com a geração de resultados sustentáveis para a Companhia; e (d) ampliar a atratividade da Companhia e de suas Controladas.

Buscamos proporcionar um ambiente que estimula o engajamento dos colaboradores com a empresa, por meio de pesquisas anuais com a metodologia GPTW e a formação de Comitês de Clima compostos por colaboradores voluntários atuantes, confirmando nosso entendimento sobre a importância de um ambiente de trabalho fisicamente agradável e emocionalmente seguro para as nossas pessoas. O programa Saúde Iguatemi tem por objetivo promover orientação continuada sobre a saúde integral dos colaboradores, por meio da realização de diagnósticos, programas customizados nos pilares de saúde física, emocional e financeira.

Igualmente relevante é nossa dedicação ao desenvolvimento dos colaboradores e, todos os anos, investimos tempo e energia no Ciclo de Gente, uma prática de avaliação, feedback e plano de desenvolvimento individuais para que nossos colaboradores possam se desenvolver na organização e ocupar novas atividades e posições na empresa, incluindo neste exercício o mapeamento de sucessores internos para a manutenção e ampliação dos negócios.

Nossas políticas e práticas de Recursos Humanos buscam fortalecer o engajamento de nossos colaboradores, ofertando programas de educação e desenvolvimento, ferramentas de gestão para melhorar nossa eficiência individual e coletiva, oportunidades de promoção interna, bem como remuneração competitiva.

Assinamos em 2019 o Woman's Empowerment Principle's (WEP's), um projeto da ONU e do Pacto Global. A iniciativa reforça o compromisso da Companhia com a defesa da equidade de gênero, assegurando as mesmas oportunidades de direitos para homens e mulheres no ambiente de trabalho.

Em 30 de dezembro de 2022 a Iguatemi tinha **636 funcionários**, versus 493 funcionários em 30 de dezembro de 2021 (+ 29,01%). Parte relevante dessas novas contratações foram referentes a estruturação dos times do Iguatemi 365 e das lojas da I-Retail, bem como do programa de estágio da Iguatemi e da internalização do time de corretores comerciais.

PROGRAMAS SOCIOAMBIENTAIS

Comprometida com a agenda ESG, a Iguatemi S.A tem se preocupado em desenvolver ações alinhadas aos pilares de responsabilidade social, ambiental e de governança, por meio de diversas Instalação de redutores de vazão em torneiras e vasos

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

sanitários que utilizam menor quantidade de água; práticas que envolvem todas as esferas da companhia. A exemplo disso, todos os empreendimentos seguem uma Política de Sustentabilidade, que traz orientações voltadas à preservação do meio ambiente, visando tornar as atividades cada vez mais sustentáveis.

A Iguatemi S.A também tem constantemente se empenhado para reduzir os impactos ambientais de suas operações, desenvolvendo ações que promovam o uso racional dos recursos naturais e reduzam a geração de resíduos em toda a cadeia produtiva. A companhia tem como premissa investir na compra de materiais certificados, resultando em melhor aproveitamento dos recursos. A empresa busca a redução do consumo em todas as frentes, adotando soluções de tecnologias inteligentes. Temos como iniciativa em 2022 a emissão de nosso primeiro inventário de gases de efeito estufa, que será utilizado como parâmetro para o direcionamento estratégico a redução de emissão destes gases. Dentre as iniciativas, estão:

CONSUMO CONSCIENTE DE ÁGUA

- Captação de água da chuva e de poços artesianos;
- Instalação de Estações de Tratamento de Água e Estação de Tratamento de Esgoto;
- Reutilização das águas provenientes de chuva ou da ETE/ETA;

43% do nosso consumo de água provém de reuso, ou através da captação de poços. O volume de tratamento de esgoto anual é similar ao esgoto gerado por 51 mil pessoas durante 1 mês.

CONSUMO CONSCIENTE DE ENERGIA.

- 100% da energia consumida pelos shoppings, provém de fontes renováveis;
- Substituição do sistema de iluminação por sistemas mais eficientes com lâmpadas de LED;
- Elevadores e escadas rolantes com sistema regenerativo de energia;
- Automação dos sistemas elétrico e de ar condicionado;
- Substituição por equipamentos mais eficientes de ar condicionado.

Foram substituídas **51.864** lâmpadas convencionais por lâmpadas LED, gerando uma redução de consumo em iluminação de aproximadamente **63%**.

Para otimizar a ecoeficiência, existe um acompanhamento diário por meio de softwares integrados para leitura dos medidores com respectivas ações para melhorias focadas na redução de consumo de água e energia.

GESTÃO DE RESÍDUOS

A gestão de resíduos é outra frente importante. A empresa conta com programas de gerenciamento e coleta seletiva de resíduos, para aumentar a reciclagem do lixo gerado pelas operações dos shoppings e fazer a correta destinação de resíduos.

79% dos resíduos gerados nos shoppings são destinados à compostagem, recicláveis e CDR (Combustível Derivado de Resíduos).

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

REDUÇÃO CONTÍNUA DE UTILIDADES:

Reduzir a captação e consumo de água, com as ações:

- Aumento da captação de água com novos poços;
- Expansão do tratamento de água e esgoto;
- Inclusão do uso de água de reuso em outros pontos;

Reduzir o custo ou consumo de energia, com as ações:

- Retrofit de máquinas de grande consumo que estão com tecnologia obsoleta;
- Automatização de sistemas para melhorar a eficiência dos Shoppings;
- Desenvolvimento de projetos sustentáveis.

Resíduos gerados nos shoppings:

- Aumentar a reciclagem dos lixos geradores pelas operações do Shopping;
- Atingir a meta de aterro zero através da destinação correta dos resíduos.

SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE – ATENDIMENTO À INSTRUÇÃO CVM Nº 381/2003

A Companhia e suas controladas passaram a utilizar os serviços de auditoria da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda, a partir do primeiro trimestre de 2022. A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos nossos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente. Estes princípios consistem, de acordo com princípios internacionalmente aceitos, em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

Nota: Os dados não financeiros, tais como ABL, vendas médias, aluguéis médios, custo de ocupação, preços médios, cotações médias, EBITDA e Fluxo de Caixa Proforma não foram objeto de revisão pelos nossos auditores independentes.

A Companhia está vinculada a arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante em seu Estatuto Social.

Notas Explicativas

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

a) Objeto social

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e suas subsidiárias (“Iguatemi”, “Companhia” ou “Grupo”) com sede na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, na cidade de São Paulo - SP, é uma Companhia aberta nacional e tem por objeto social a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto, a compra e venda de imóveis, a exploração de 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 2022 detém, das ações em circulação da Companhia, 100% do seu capital total.

Os empreendimentos (“shopping centers”) são administrados conjuntamente com os seus sócios e são constituídos sob a forma de condomínio de edificação e consórcios. Suas operações são registradas pela Companhia, em seus livros contábeis, na proporção da sua participação.

Os resultados operacionais da Companhia estão sujeitos a tendências sazonais que afetam a indústria de shopping centers. Vendas de shopping centers geralmente aumentam em períodos sazonais, como nas semanas antes da páscoa (abril), Dia das Mães (maio), Dia dos Namorados (que no Brasil ocorre em junho), Dia dos Pais (que no Brasil ocorre em agosto), Dia das Crianças (que no Brasil ocorre em outubro) e natal (dezembro). Além disso, a grande maioria dos arrendatários dos shoppings da Companhia paga o aluguel duas vezes em dezembro sob seus respectivos contratos de locação.

Notas Explicativas

b) Informações sobre os empreendimentos imobiliários

A Iguatemi e suas subsidiárias são detentoras de participação em determinados empreendimentos imobiliários, sendo na sua maioria shopping centers, localizados nas regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste do Brasil. A seguir os shoppings e torres comerciais em operação:

	Participação %			
	31.12.2022			31.12.2021
	Direta	Indireta	Total	Total
Shopping Center Iguatemi São Paulo ("SCISP")	46,21	12,37	58,58	58,58
Shopping Center JK Iguatemi ("JK Iguatemi") (i)	-	44,00	44,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Campinas ("SCIC")	70,00	-	70,00	70,00
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre ("SCIPA")	-	42,58	42,58	42,58
Shopping Center Iguatemi Brasília ("SCIBRA")	64,00	-	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Alphaville ("SCIALpha")	-	78,00	78,00	78,00
Market Place Shopping Center ("MPSC")	-	100,00	100,00	100,00
Praia de Belas Shopping Center ("PBSC")	57,55	-	57,55	57,55
Shopping Center Galleria ("SCGA")	-	100,00	100,00	100,00
Esplanada Shopping Center ("SCESP")	-	53,21	53,21	53,21
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto ("SCIRP")	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi São José Rio Preto ("SCIRIOP")	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi Esplanada ("SCIESP")	-	65,71	65,71	65,71
Shopping Center Iguatemi São Carlos ("SCISC")	50,00	-	50,00	50,00
Platinum Outlet Premium Novo Hamburgo ("IFONH")	-	41,00	41,00	41,00
Ifashion Outlet Santa Catarina ("IFOSC")	-	54,00	54,00	54,00
Boulevard Campinas	77,00	-	77,00	77,00
Praia de Belas Prime Offices	43,78	-	43,78	43,78
Market Place Tower ("MPT")	-	100,00	100,00	100,00
Shopping Patio Higienópolis	-	11,54	11,54	11,54

- (i) Redução de participação referente a transferência de 20% do Shopping Iguatemi JK, para o acionista controlador, Iguatemi S.A, conforme nota explicativa nº 27.

c) Continuidade operacional

A Administração concluiu não haver incertezas materiais que coloquem em dúvida a continuidade da Companhia. Não foram identificados eventos ou condições que, individualmente ou coletivamente, podem levantar dúvidas significativas quanto à capacidade de manter sua continuidade operacional. Portanto, a Administração continua a adotar a base contábil de continuidade operacional na elaboração das demonstrações financeiras da Companhia.

Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 28 de fevereiro de 2023.

2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Base de elaboração

Declaração de conformidade

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas na gestão da Companhia. As

Notas Explicativas

demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “Controladora” e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (“International Financial Reporting Standards - IFRS”) emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto de demonstrações financeiras.

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas por meio do método indireto e estão apresentadas de acordo com o CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A Companhia classifica os dividendos recebidos, oriundos das operações das investidas e controladas nas atividades de investimento.

Notas Explicativas

2.2. Investimentos em controladas e controladas em conjunto

Segue quadro com as participações societárias do Grupo Iguatemi referente a 31 de dezembro de 2022 e 2021:

	Participação %			
	31.12.2022		31.12.2021	
	Direta	Indireta	Total	Total
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. ("AEMP")	100,00	-	100,00	100,00
AEST - Administradora de Estacionamento Ltda ("AEST")	100,00	-	100,00	100,00
Amuco Shopping Ltda. ("Amuco")	100,00	-	100,00	100,00
ATOW Administradora de Torres Ltda ("ATOW")	100,00	-	100,00	100,00
AZ Brasil Comércio Varejista Ltda. ("AZBR")	-	100,00	100,00	100,00
CSC41 Participações Ltda. ("CS41")	85,25	14,75	100,00	100,00
CSC61 Participações Ltda. ("CS61")	100,00	-	100,00	100,00
CSC132 Comércio Varejista Ltda ("POLO")	-	100,00	100,00	100,00
CSC142 Participações Ltda ("OLSC")	-	100,00	100,00	100,00
DV Brasil Comércio Varejista Ltda ("DV Brasil")	-	100,00	100,00	100,00
Fleury Alliegro Imóveis Ltda. ("FLEURY")	-	80,00	80,00	80,00
Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("01GL")	100,00	-	100,00	100,00
Milan Comércio Varejista Ltda. ("MILA")	-	100,00	100,00	100,00
I-Art Produções Teatrais Ltda. ("IART")	100,00	-	100,00	100,00
UESTA Porto Alegre Estacionamentos Ltda. ("UESTAPA")	99,99	-	99,99	99,99
Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("UESTA")	100,00	-	100,00	100,00
Iguatemi Leasing Ltda. ("Iguatemi Leasing")	100,00	-	100,00	100,00
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda ("OLNH")	100,00	-	100,00	100,00
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda. ("I-Retail")	100,00	-	100,00	100,00
Iguatemi 365 Ltda. ("I365")	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Administração de Shopping Centers Ltda. ("JK ADM")	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (JKIG)	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Estacionamentos Ltda ("JKES")	64,00	-	64,00	64,00
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. ("Lasul")	100,00	-	100,00	100,00
Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("MPPart")	100,00	-	100,00	100,00
Market Place Torres Ltda ("MPT")	100,00	-	100,00	100,00
Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("01NG")	100,00	-	100,00	100,00
Ork Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda ("ORKE")	-	100,00	100,00	100,00
Praia de Belas Deck Parking Ltda ("PBES")	-	80,00	80,00	80,00
Riviera Comércio Varejista Ltda. ("VILE")	-	100,00	100,00	100,00
SCIALPHA Participações Ltda. ("SCIALPHA")	100,00	-	100,00	100,00
SCIRP Participações Ltda. ("SCRIP")	100,00	-	100,00	100,00
Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda. ("SCRB")	100,00	-	100,00	100,00
SISP Participações Ltda. ("SISP")	100,00	-	100,00	100,00
SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda ("SJRP")	100,00	-	100,00	100,00
SPH I Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("SPHI")	100,00	-	100,00	100,00
Administradora Gaúcha de Shopping Centers S.A. ("AGSC") (a)	36,00	-	36,00	36,00
Odivelas SP Participações S.A. ("OSPP") (a)	-	52,00	52,00	52,00

- a) Trata-se de investidas controladas em conjunto AGSC e OSPP que foram reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, considerando o controle compartilhado estabelecido por meio dos Acordos de Acionistas firmados entre as sociedades, em que nenhuma das partes, sozinha, determina as políticas financeiras e operacionais.

Consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2022. O controle é obtido quando o Grupo estiver exposto 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);

Notas Explicativas

- 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 Grupo deixar de exercer o mencionado controle. Ativo, passivo e resultado de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o Grupo obtiver controle até a data em que o Grupo deixar de exercer o controle sobre a controlada.

O resultado e cada componente de outros resultados abrangentes são atribuídos aos acionistas controladores e aos não controladores do Grupo, mesmo se isso resultar em prejuízo aos acionistas não controladores. Quando necessário, são efetuados ajustes nas demonstrações financeiras das controladas para alinhar suas políticas contábeis com as políticas contábeis do Grupo. Todos os ativos e passivos, resultados, receitas, despesas e fluxos de caixa do mesmo grupo, relacionados com transações entre membros do Grupo, são totalmente eliminados na consolidação.

A variação na participação societária da controlada, sem perda de exercício de controle, é contabilizada como transação patrimonial. Se o Grupo perder o controle exercido sobre uma controlada, é dada baixa nos correspondentes ativos (inclusive ágio), passivos, participação de não controladores e demais componentes patrimoniais, ao passo que qualquer ganho ou perda resultante é contabilizado no resultado. Qualquer investimento retido é remensurado a valor justo.

2.3. Combinação de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas utilizando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, que é avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócio, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesa quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, o Grupo avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição, o que inclui a segregação, por parte da adquirida, de derivativos embutidos existentes em contratos hospedeiros na adquirida.

Notas Explicativas

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será reconhecida a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou como um passivo deverão ser reconhecidas na demonstração do resultado.

Inicialmente, o ágio é mensurado como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, o ágio é mensurado pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, o ágio adquirido em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocado a cada uma das unidades geradoras de caixa do Grupo que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

Quando um ágio fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, o ágio associado à parcela alienada deve ser incluído no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. O ágio alienado nessas circunstâncias é apurado com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida.

2.4. Ágio

O ágio é submetido anualmente a teste de redução ao valor recuperável, ou com maior frequência quando houver indicação de que poderá apresentar redução ao valor recuperável. Se o valor recuperável for menor que o valor contábil, a perda por redução ao valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade, proporcionalmente ao valor contábil de cada um de seus ativos. Qualquer perda por redução ao valor recuperável de ágio é reconhecida diretamente no resultado do exercício. A perda por redução ao valor recuperável não é revertida em períodos subsequentes.

2.5. Reconhecimento de receita e apuração do resultado

As receitas do Grupo decorrem principalmente de Contrato com cliente, arrendamentos, prestação de serviços, estacionamento e alienação de imóveis.

Contrato com cliente

A receita de contrato com cliente é reconhecida quando o controle dos bens ou serviços é transferido para o cliente por um valor que reflita a contraprestação à qual o Grupo espera ter direito em troca destes bens ou serviços. As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência. A receita de aluguéis é reconhecida com base na fruição dos contratos e a receita de serviços são apropriadas ao resultado quando o controle dos serviços é transferido ao cliente. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos. As receitas de cessões de direitos a lojistas, são diferidas e apropriadas ao resultado de acordo com a fruição do primeiro contrato de aluguel. A receita na alienação de imóveis é reconhecida por competência e classificada como outras receitas e despesas operacionais, por não se tratar de resultados recorrentes.

Notas Explicativas

Arrendamentos

As receitas com arrendamentos são reconhecidas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (2) / IFRS 16. Os arrendamentos mantidos pelo Grupo não transferem substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo, sendo portanto classificados como arrendamentos operacionais.

Custos diretos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos mercantis operacionais são adicionados ao valor contábil do ativo locado e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento com base semelhante à receita de aluguel. Aluguéis contingentes são reconhecidos como receita quando são auferidos. As receitas de aluguéis mínimos, coparticipações, considerando eventuais efeitos de carências, descontos etc., e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido, independentemente da forma de recebimento.

Permutas financeiras

A Companhia adota a estratégia de negociar junto com incorporadoras parceiras, os terrenos ao redor de determinados shoppings, para o desenvolvimento de empreendimentos residenciais e comerciais, com o objetivo de alavancar futuramente as receitas do shopping, bem como a rentabilidade desses ativos. As negociações preveem as celebrações de contratos com características de permutas financeiras, nas quais certas obrigações de desempenho precisam ser atingidas.

Prestação de serviços

Refere-se as receitas advindas da cobrança das taxas de administração de condomínio dos shoppings centers.

Estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos dos shopping centers. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência, conforme utilização do espaço do estacionamento pelo cliente, de acordo com tabela de preços por carga horária, sendo cobrado sobre o período utilizado.

2.6. Instrumentos financeiros

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

a) Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

Notas Explicativas

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático, a Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixas que sejam “exclusivamente pagamentos de principal e juros” sobre o principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento. Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos de principal e de juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócio adotado.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ele gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos. Ativos financeiros classificados e mensurados ao custo amortizado são mantidos em plano de negócio com o objetivo de manter ativos financeiros de modo a obter fluxos de caixa contratuais enquanto ativos financeiros classificados e mensurados ao valor justo em contrapartida a outros resultados abrangentes são mantidos em modelo de negócio com o objetivo de obter fluxos de caixa contratuais e também com o objetivo de venda.

As compras ou vendas de ativos financeiros que exigem a entrega de ativos dentro de um prazo estabelecido por regulamento ou convenção no mercado (negociações regulares) são reconhecidas na data da negociação, ou seja, a data em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- i) Ativos financeiros ao custo amortizado;
- ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados;
- iii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais); e
- iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao custo amortizado

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Notas Explicativas

Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

Para os instrumentos de dívida ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, quando existentes, a receita de juros, a reavaliação cambial e as perdas ou reversões de redução ao valor recuperável são reconhecidas na demonstração do resultado e calculadas da mesma maneira que para os ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado. As alterações restantes no valor justo são reconhecidas em outros resultados abrangentes. No momento do desreconhecimento, a mudança acumulada do valor justo reconhecida em outros resultados abrangentes é reclassificada para resultado.

Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais)

No reconhecimento inicial, o Grupo pode optar, em caráter irrevogável, pela classificação de seus instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes quando atenderem à definição de patrimônio líquido nos termos do CPC 39 - Instrumentos Financeiros. A classificação é determinada considerando-se cada instrumento especificamente. Ganhos e perdas sobre esses ativos financeiros nunca são reclassificados para resultado. Os dividendos são reconhecidos como outras receitas na demonstração do resultado quando constituído o direito ao pagamento, exceto quando o Grupo se beneficia desses proventos a título de recuperação de parte do custo do ativo financeiro, caso em que esses ganhos são registrados em outros resultados abrangentes. Instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes não estão sujeitos ao teste de redução ao valor recuperável.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- i) Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- ii) A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Notas Explicativas

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia avalia a redução ao valor recuperável de seus ativos financeiros conforme o modelo proposto pelo CPC 48 / IFRS 9 de perda esperada de crédito. A mensuração se aplica aos ativos classificados como custo amortizado e valor justo por meio de outros resultados abrangentes e se baseia na percepção de aumento de risco de crédito desde o reconhecimento inicial do ativo, na qual a provisão é feita conforme a perda esperada para os próximos 12 meses ou perdas esperadas para a vida inteira do ativo. Para a carteira de recebíveis, por não possuírem um componente significativo de financiamento, a Companhia aplica a abordagem simplificada permitida como expediente prático pelo CPC 48/ IFRS 9, em que as perdas esperadas são reconhecidas pela vida inteira, a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis. Maiores detalhes da mensuração da perda esperada de crédito são apresentadas na nota explicativa nº 5.

b) Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, passivos financeiros ao custo amortizado ou como derivativos designados como instrumentos de hedge em um hedge efetivo, conforme apropriado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- i) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e
- ii) Passivos financeiros ao custo amortizado.

A mensuração de passivos financeiros depende de sua classificação, conforme descrito abaixo:

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Quando existentes, passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem incorridos para fins de recompra no curto prazo.

Ganhos ou perdas em passivos para negociação, são reconhecidos na demonstração do resultado.

Os passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado são designados na data inicial de reconhecimento, e somente se os critérios do CPC 48 forem atendidos.

Notas Explicativas

Passivos financeiros ao custo amortizado (empréstimos e financiamentos e debêntures)

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos e debêntures sujeitos a juros são mensuradas subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. Quando existente, a diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

c) Apresentação líquida dos instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

2.7. Mensuração do valor justo

O Grupo mensura instrumentos financeiros, como, por exemplo, derivativos e para fins de divulgação, as propriedades para investimento a valor justo em cada data de fechamento do balanço patrimonial. Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração. A mensuração do valor justo é baseada na presunção de que a transação para vender o ativo ou transferir o passivo ocorrerá:

- No mercado principal para o ativo ou passivo, ou
- Na ausência de um mercado principal, no mercado mais vantajoso para o ativo ou o passivo. O mercado principal ou mais vantajoso deve ser acessível pelo Grupo.

O valor justo de um ativo ou passivo é mensurado com base nas premissas que os participantes do mercado utilizariam ao definir o preço de um ativo ou passivo, presumindo que os participantes do mercado atuam em seu melhor interesse econômico. A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro leva em consideração a capacidade de um participante do mercado gerar benefícios econômicos por meio da utilização ideal do ativo ou vendendo-o a outro participante do mercado que também utilizaria o ativo de forma ideal. O Grupo utiliza técnicas de avaliação adequadas nas circunstâncias e para as quais haja dados suficientes para mensuração do valor justo, maximizando o uso de informações disponíveis pertinentes e minimizando o uso de informações não disponíveis.

Notas Explicativas

Todos os ativos e passivos para os quais o valor justo seja mensurado ou divulgado nas demonstrações financeiras são categorizados dentro da hierarquia de valor justo descrita abaixo, com base na informação de nível mais baixo que seja significativa à mensuração do valor justo como um todo:

- Nível 1 - Preços de mercado cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;
- Nível 2 - Técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável;
- Nível 3 - Técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo não esteja disponível.

Para ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras a valor justo de forma recorrente, o Grupo determina se ocorreram transferências entre níveis da hierarquia, reavaliando a categorização (com base na informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo como um todo) ao final de cada período de divulgação. O Grupo determinou as políticas e procedimentos para mensuração do valor justo das propriedades para investimento, o qual foi elaborado internamente com base no conhecimento, informações de desempenho do mercado e expertise no segmento de Shopping centers. Para fins de divulgações do valor justo, o Grupo determinou classes de ativos e passivos com base na natureza, características e riscos do ativo ou passivo e o nível da hierarquia do valor justo, conforme acima explicado. As correspondentes divulgações a valor justo de instrumentos financeiros e ativos não financeiros mensurados a valor justo ou no momento da divulgação dos valores justos são resumidas nas respectivas notas.

2.8. Classificação corrente versus não corrente

O Grupo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante / não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- for mantido principalmente para negociação;
- se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou
- caixa ou equivalentes de caixa, a menos que haja restrições quando à sua troca ou seja utilizado para liquidar um passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando:

- for mantido principalmente para negociação;
- se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou
- não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

O Grupo classifica todos os demais passivos no não circulante. Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

Notas Explicativas

2.9. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. O Grupo considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.10. Estoques

Os estoques são apresentados pelo menor valor entre o valor de custo e o valor líquido realizável. Os custos dos estoques são determinados pelo método do custo médio de aquisições. O valor líquido realizável corresponde ao preço de venda estimado dos estoques, deduzido de todos os custos necessários para realizar a venda.

2.11. Investimentos

Os investimentos são avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais. Os investimentos em sociedades em que a Administração tenha influência significativa, ou nas quais participe com 20% ou mais do capital votante, ou que façam parte do mesmo grupo que estejam sob controle comum, também são avaliados pelo método de equivalência patrimonial (vide nota explicativa nº 7).

Investimentos em empresas controladas em conjunto

Uma empresa controlada em conjunto é um acordo contratual por meio do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “joint venture” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

Os investimentos em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial, desde a data em que o controle compartilhado foi adquirido, e não são consolidados.

2.12. Propriedades para investimento

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear e incluindo custos da transação. O valor contábil inclui os custos de empréstimos, custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo foi incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos; excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são mantidas a valor de custo, mas tendo divulgado o respectivo valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

2.13. Imobilizado

Demonstrado ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, com base nas taxas divulgadas na nota explicativa nº 9.

Notas Explicativas

A vida útil estimada e os valores residuais são revisados pelo menos anualmente e o efeito de eventuais mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. O ganho ou a perda na venda ou baixa de um ativo é determinado pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e é reconhecido no resultado.

2.14. Intangível

Os ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados e são submetidos a teste anual de perda de seu valor recuperável, conforme mencionado no decorrer da nota explicativa nº 2. Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados de acordo com sua vida econômica estimada e, quando são identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, são também submetidos a teste de “impairment” para análise do seu valor recuperável (nota explicativa nº 10).

A vida útil estimada dos ativos intangíveis com vida útil definida são revisados pelo menos anualmente e o efeito de eventuais mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

2.15. Impostos diretos

Determinadas empresas do Grupo optam pelo regime tributário do lucro real, e outras pelo regime do lucro presumido.

Lucro real

A provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e fiscais, bem como sobre prejuízos fiscais e bases negativas conforme o pronunciamento técnico CPC 32 (IAS 12) – “Tributos sobre o lucro”.

Lucro presumido

A base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, 8% sobre venda de mercadoria (12% para contribuição social) e de 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, por esse motivo, essas empresas consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias, nem estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

Notas Explicativas

2.16. Patrimônio líquido

a) Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos mínimos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas suas demonstrações no fim do exercício, com base no seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em Assembleia Geral.

b) Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média mensal das ações em circulação no respectivo período. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41/IAS 33.

c) Ações ordinárias

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

d) Ações em tesouraria

Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações de tesouraria) são reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios do Grupo. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em outras reservas de capital.

2.17. Provisões

a) Geral

Provisões são reconhecidas quando o Grupo tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando o Grupo espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

Se o efeito do valor temporal do dinheiro for significativo, as provisões são descontadas utilizando uma taxa corrente antes dos impostos que reflete, quando adequado, os riscos específicos ao passivo. Quando for adotado desconto, o aumento na provisão devido à passagem do tempo é reconhecido como custo de financiamento.

Notas Explicativas

b) Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

O Grupo é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. Para os riscos trabalhistas, as provisões levam em consideração a opinião e os valores informados pelos assessores jurídicos, de acordo com percentual definido pela Administração por meio do histórico de liquidação de processos de mesma natureza ocorridos nos últimos 12 meses. A avaliação da probabilidade de perda também inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os riscos classificados como perdas possíveis não são reconhecidas contabilmente, sendo apenas divulgados, e os classificados como remotos não requerem provisão nem divulgação.

2.18. Transações que envolvem pagamento em ações

A Companhia oferece a seus empregados planos de remuneração com base em ações, liquidados em ações, segundo os quais a Companhia recebe os serviços como contraprestação das opções de compra de ações. O valor das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido, período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data do balanço, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido.

2.19. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da administração, o Grupo concluiu que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários circulantes é irrelevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto e, dessa forma, não registrou nenhum ajuste.

Notas Explicativas

2.20. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e tendo o valor contábil líquido excedido o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda. Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos tributos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor justo líquido das despesas de venda é determinado, sempre que possível, com base em transações recentes de mercado entre partes conhecedoras e interessadas com ativos semelhantes. Na ausência de transações observáveis neste sentido, uma metodologia de avaliação apropriada é utilizada. Os cálculos dispostos neste modelo são corroborados por indicadores disponíveis de valor justo, como preços cotados para entidades listadas, entre outros indicadores disponíveis. O Grupo baseia sua avaliação de redução ao valor recuperável com base nas previsões e nestes orçamentos financeiros detalhados, os quais são elaborados separadamente pela administração para cada unidade geradora de caixa às quais os ativos estejam alocados. As projeções baseadas nestas previsões e orçamentos geralmente abrangem o período de cinco anos. Uma taxa média de crescimento de longo prazo é calculada e aplicada aos fluxos de caixa futuros após o quinto ano. A perda por desvalorização do ativo é reconhecida no resultado de forma consistente com a função do ativo sujeito à perda. Para ativos que não sejam ágio, é efetuada uma avaliação em cada data de reporte para determinar se existe um indicativo de que as perdas por redução ao valor recuperável reconhecidas anteriormente já não existem ou diminuíram. Se tal indicativo existir, o Grupo estima o valor recuperável do ativo ou da unidade geradora de caixa. Uma perda por redução ao valor recuperável de um ativo previamente reconhecida é revertida apenas se tiver havido mudança nas estimativas utilizadas para determinar o valor recuperável do ativo desde a última perda por desvalorização que foi reconhecida. A reversão é limitada para que o valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido determinado (líquido de depreciação, amortização ou exaustão), caso nenhuma perda por desvalorização tivesse sido reconhecida para o ativo em anos anteriores. Esta reversão é reconhecida no resultado. O teste de redução ao valor recuperável do ágio é feito anualmente em 31 de dezembro ou quando as circunstâncias indicarem que o valor contábil tenha se deteriorado. A perda por desvalorização é reconhecida para uma unidade geradora de caixa ao qual o ágio esteja relacionado. Quando o valor recuperável da unidade é inferior ao valor contábil da unidade, a perda é reconhecida e alocada para reduzir o valor contábil dos ativos da unidade na seguinte ordem: (a) reduzindo o valor contábil do ágio alocado à unidade geradora de caixa; e (b) a seguir, aos outros ativos da unidade proporcionalmente ao valor contábil de cada ativo. Ativos intangíveis com vida útil indefinida são testados em relação à perda por redução ao valor recuperável anualmente em 31 de dezembro, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa, conforme o caso ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil. Em 31 de dezembro de 2022 não houve registro de perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros.

Notas Explicativas

2.21. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras de cada investida incluída na consolidação são preparadas usando-se a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que ela opera) de cada investida. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas subsidiárias, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As demonstrações financeiras consolidadas são apresentadas em reais, que é a moeda funcional e de apresentação da controladora e todas a suas subsidiárias.

Moeda estrangeira

Na elaboração das demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) da Companhia, as transações em moeda estrangeira são registradas de acordo com as taxas de câmbio vigentes na data de cada transação. No final de cada exercício contábil, os itens monetários em moeda estrangeira são convertidos pelas taxas vigentes. As variações cambiais sobre itens monetários são reconhecidas no resultado do exercício em que ocorrerem.

2.22. Novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis

IFRSs novas e alteradas em vigor no exercício corrente

As seguintes alterações de normas foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2022:

- Alteração ao IAS 16/CPC 27 "Ativo Imobilizado": a alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício.
- Alteração ao IAS 37/CPC25 "Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes": esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.
- Alteração ao IFRS 3/CPC 15 "Combinação de Negócios": substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.
- Aprimoramentos anuais - ciclo 2018-2020:
 - (i) IFRS 9/CPC 48 - "Instrumentos Financeiros" - esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise de baixa de passivos financeiros.
 - (ii) IFRS 16/CPC 06 - "Arrendamentos" - alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.
 - (iii) IFRS 1/CPC 37 "Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros" - simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.
 - (iv) IAS 41/CP 29 - "Ativos Biológicos" - remoção da exigência de excluir das estimativas de fluxos de caixa os tributos (IR/CS) ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 41 com as de outras normas IFRS.

Notas Explicativas

As alterações mencionadas acima, também não tiveram impactos materiais ou relevantes para a Companhia.

IFRSs novas e revisadas emitidas e ainda não aplicáveis

A Companhia e suas controladas não adotaram as novas normas a serem aplicadas a partir de 01 janeiro de 2023, conforme abaixo relacionadas:

Pronunciamento	Descrição	Aplicação
Alterações na IFRS 17	Contratos de Seguros	01/01/2023
IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (alterações)	Venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou joint venture	Sem definição
Alterações à IAS 1	Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes	01/01/2023
Alterações à IAS 8	Definição de estimativas contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 12	Imposto diferido relacionado a ativos e passivos resultantes de única transação	01/01/2023

A Administração não espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Grupo em períodos futuros.

2.23. Reclassificação para melhor apresentação

A Companhia revisou as suas práticas contábeis com o objetivo de aprimorar a apresentação das demonstrações dos resultados e dos fluxos de caixa referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Consequentemente, a rubrica do valor justo dos instrumentos de capital está sendo apresentada separadamente. Destacamos que essa reclassificação não alterara o total do Resultado Financeiro nas demonstrações dos resultados e nem o total das Atividades Operacionais nas demonstrações dos fluxos de caixa.

Segue o detalhamento das reclassificações nas demonstrações dos resultados e dos fluxos de caixa:

a) Reclassificação nas demonstrações dos resultados do exercício findo em 31 de dezembro de 2021:

Demonstrações do resultado do exercício	Controladora			Consolidado		
	Saldo em 31.12.2021	Ajuste	Saldo em 31.12.2021 após o ajuste	Saldo em 31.12.2021	Ajuste	Saldo em 31.12.2021 após o ajuste
Receitas financeiras	354.819	(288.004)	66.815	403.026	(285.342)	117.684
Despesas financeiras	(223.357)	34.688	(188.669)	(271.333)	16.499	(254.834)
Valor justo de instrumento de capital	-	253.316	253.316	-	268.843	268.843
Resultado financeiro	131.462	-	131.462	131.693	(268.843)	131.693

Notas Explicativas

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

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	Controladora			Consolidado		
	Saldo em 31.12.2021	Ajuste	Saldo em 31.12.2021 após o ajuste	Saldo em 31.12.2021	Ajuste	Saldo em 31.12.2021 após o ajuste
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Lucro líquido do exercício	341.970	-	341.970	344.083	-	344.083
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:						
Juros, variações monetárias e cambiais provisionadas sobre empréstimos, contingências e depósitos judiciais	(98.917)	253.316	154.399	(105.386)	268.843	163.457
Ajuste a valor justo	(5.090)	(253.316)	(258.406)	(5.090)	(268.843)	(273.933)
Outros	(206.211)	-	(206.211)	10.981	-	10.981
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	31.752	-	31.752	244.588	-	244.588

3. JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

Estimativas e premissas

Na elaboração demonstrações financeiras, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações financeiras da Companhia e de suas subsidiárias incluem, portanto, estimativas referentes à seleção da vida útil dos bens do ativo imobilizado, intangível e das propriedades para investimento, às provisões necessárias para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis, às determinações de provisões para imposto de renda e contribuição social, provisão para crédito de liquidação duvidosa, valor justo das propriedades para investimento para fins de divulgação e a outras similares. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes. No processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo, a administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas.

Notas Explicativas

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 revisionais de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas. Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram consideradas perdas de receita por inadimplência. Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzida do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro. As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento estão detalhadas na Nota Explicativa nº 8.

Realização de créditos diferidos de imposto de renda e contribuição social

Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social não utilizados, bem como diferenças temporárias, na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos e diferenças temporárias. Julgamento significativo da Administração é requerido para determinar o valor do imposto diferido ativo que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de 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 prescrevem. Contudo, sua compensação fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal. Para mais detalhes sobre impostos diferidos, vide Nota Explicativa nº 17.

Valor justo dos instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Notas Explicativas

Provisão para perdas de crédito esperadas para contas a receber e ativos de contrato

O Grupo utiliza uma matriz de provisão para calcular a perda de crédito esperada para contas a receber e ativos de contrato. As taxas de provisão aplicadas são baseadas em dias de atraso para agrupamentos de vários segmentos de clientes que apresentam padrões de perda semelhantes (como, por exemplo, por região geográfica, tipo de produto ou tipo de cliente e risco de crédito, entre outras). A matriz de provisão 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 históricas 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	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
(a) Caixa e Equivalentes de Caixa				
Caixa e bancos	8.049	14.896	33.863	38.611
Total	8.049	14.896	33.863	38.611
(b) Aplicações Financeiras				
Fundo de investimento nacional (i)	511.094	913.777	624.337	845.465
Fundo de investimento no exterior (ii)	-	253.185	22.493	342.418
Aplicações financeiras compromissadas (iii)	56.080	49.965	56.080	49.965
Fundos de investimentos multimercados (iv)	121.741	38.074	418.865	563.643
Total	688.915	1.255.001	1.121.775	1.801.491
Circulante	640.884	1.219.932	1.078.680	1.790.137
Não circulante	56.080	49.965	76.958	49.965

- (i) É representado por fundo de investimento de renda fixa não exclusivo, com liquidez diária e rendimentos acumulados de 13,40% até 31 de dezembro de 2022 (5,12% - 2021). A administração efetua a gestão de caixa da Companhia por meio de fundos de investimentos não exclusivos, com expectativa de utilização dos recursos para o desenvolvimento dos projetos previstos.

Notas Explicativas

- (ii) Refere-se a aplicação em um fundo de investimentos internacional, com aplicações em participações societárias e em outros fundos de investimentos, sujeitos a variação cambial. Esta aplicação é resultado do programa de investimentos *Corporate Venture Capital* que tem objetivo apoiar empresas com alto potencial de crescimento no início de sua jornada empresarial. Os investimentos podem ser parcial ou totalmente realizado no curto e médio prazo e a Companhia não realiza esses investimentos, com intuito de controlar ou possuir influência significativa nas investidas. Em 30 de setembro foi resgatado esta aplicação na controladora.
- (iii) As aplicações financeiras compromissadas, tem por objetivo a garantia de um empréstimo na modalidade de Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) com vencimentos em 12 de julho de 2023 e 17 de setembro de 2025.

(iv) Fundos de Investimentos Multimercados

Aplicação administrada pela G5 Partners, refere-se basicamente a fundo de investimento mutimercado exclusivo com estratégia ampla e diversificada de investimentos que busca retorno máximo aos seus cotistas.

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Títulos de renda fixa (i)	121.741	38.074	347.787	467.997
Títulos de renda variável (ii)	-	-	71.078	95.646
	<u>121.741</u>	<u>38.074</u>	<u>418.865</u>	<u>563.643</u>

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

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Aluguéis e co-participações a receber	114.914	113.613	297.258	286.003
Linearização, líquida da amortização (i)	62.138	87.625	192.933	237.741
Outras (ii)	2.071	2.461	106.036	85.577
	<u>179.123</u>	<u>203.699</u>	<u>596.227</u>	<u>609.321</u>
Provisão para créditos com perda esperada	<u>(53.312)</u>	<u>(46.487)</u>	<u>(116.705)</u>	<u>(109.786)</u>
	<u>125.811</u>	<u>157.212</u>	<u>479.522</u>	<u>499.535</u>
Circulante	76.778	85.772	260.266	266.812
Não circulante	49.033	71.440	219.256	232.723

- (i) A linearização é representada substancialmente por descontos concedidos durante a pandemia do COVID-19, em que a Administração adotou novas políticas de descontos, a fim de gerar um fôlego nos fluxos de caixas dos lojistas. Estes descontos variaram desde isenções total ou parcial, sempre avaliando a condição de cada 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. O total de descontos concedidos até 31 de dezembro de 2022 foi de R\$124.601 (R\$114.722 até 31 dezembro de 2021) na controladora e R\$391.076 (R\$343.436 até 31 dezembro de 2021) no consolidado.

Notas Explicativas

- (ii) Representadas substancialmente por vendas de terrenos para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários por parte dos incorporadores compradores. Os recebimentos ocorrerão por meio das transferências de recursos financeiros relacionadas as unidades vendidas (“operação de permuta financeira”) e parcelamento conforme previsto em contrato. Adicionalmente, destacamos que 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	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
A vencer de 721 a 1440 dias	32.133	45.352	146.578	147.972
A vencer de 361 a 720 dias	16.900	26.088	72.678	84.751
A vencer até 360 dias	81.511	83.026	254.742	263.731
Vencidas até 30 dias	2.259	2.902	7.637	7.574
Vencidas de 31 a 60 dias	1.402	2.458	3.882	5.085
Vencidas de 61 a 90 dias	70	799	1.024	1.947
Vencidas de 91 a 120 dias	1.043	1.975	3.340	4.039
Vencidas de 121 a 360 dias	6.913	12.200	18.990	25.448
Vencidas há mais de 360 dias	36.892	28.899	87.356	68.774
	<u>179.123</u>	<u>203.699</u>	<u>596.227</u>	<u>609.321</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
A vencer de 721 a 1440 dias	2.586	2.946	45.786	32.917
A vencer de 361 a 720 dias	6.770	6.515	38.121	31.648
A vencer até 360 dias	59.050	57.380	197.157	194.148
Vencidas até 30 dias	2.259	2.902	7.637	7.574
Vencidas de 31 a 60 dias	1.402	2.458	3.883	5.085
Vencidas de 61 a 90 dias	70	799	1.025	1.947
Vencidas de 91 a 120 dias	1.043	1.975	3.339	4.039
Vencidas de 121 a 360 dias	6.913	12.200	18.990	25.448
Vencidas há mais de 360 dias	36.892	28.899	87.356	68.774
	<u>116.985</u>	<u>116.074</u>	<u>403.294</u>	<u>371.580</u>

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	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Saldo inicial	(46.487)	(29.338)	(109.786)	(81.716)
Constituição de provisão das perdas de créditos esperadas	(7.427)	(17.726)	(9.223)	(29.480)
Baixa/reversão de créditos incobráveis	602	577	2.304	1.410
Saldo final	<u>(53.312)</u>	<u>(46.487)</u>	<u>(116.705)</u>	<u>(109.786)</u>

Notas Explicativas

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

Abaixo o detalhamento do percentual da provisão das perdas esperadas:

	%	
	31.12.2022	31.12.2021
A vencer	3,97%	4,01%
Vencidas até 30 dias	30,55%	30,86%
Vencidas de 31 a 60 dias	35,83%	36,19%
Vencidas de 61 a 90 dias	41,40%	41,82%
Vencidas de 91 a 120 dias	46,27%	46,74%
Vencidas de 121 a 360 dias	68,52%	69,22%
Vencidas há mais de 360 dias	100,00%	100,00%

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
A vencer	(3.814)	(6.102)	(10.454)	(16.519)
Vencidas até 30 dias	(1.350)	(895)	(2.356)	(2.337)
Vencidas de 31 a 60 dias	(983)	(890)	(1.405)	(1.840)
Vencidas de 61 a 90 dias	(57)	(334)	(429)	(814)
Vencidas de 91 a 120 dias	(945)	(923)	(1.561)	(1.888)
Vencidas de 121 a 360 dias	(9.271)	(8.444)	(13.144)	(17.614)
Vencidas há mais de 360 dias	(36.892)	(28.899)	(87.356)	(68.774)
	<u>(53.312)</u>	<u>(46.487)</u>	<u>(116.705)</u>	<u>(109.786)</u>

Arrendamentos

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

	Consolidado 31.12.2022	Consolidado 31.12.2021
Até um ano	700.361	604.686
Entre dois a cinco anos	1.716.817	1.468.088
Mais de cinco anos	206.733	162.475
	<u>2.623.911</u>	<u>2.235.249</u>

Notas Explicativas

6. INFORMAÇÕES SOBRE SALDOS E TRANSAÇÕES ENTRE PARTES RELACIONADAS

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

Saldos e transações com partes relacionadas

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

a) Saldos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Créditos com partes relacionadas:				
Ifashion Outlet Santa Catarina (iii)	-	-	963	-
Ifashion Outlet Novo Hamburgo (iii)	-	-	302	-
Shopping Center Galleria (iii)	-	-	5.409	4.828
Shopping Center Iguatemi São Paulo (iii)	5.023	3.229	6.367	4.093
Praia de Belas Shopping Center (iii)	-	321	-	321
Federação das Entidades Assistenciais Campinas (i)	15.289	22.399	15.289	22.399
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (iii)	-	-	2.860	1.652
Outras partes relacionadas (ii)	6.673	3.957	3.007	366
Total de créditos com partes relacionadas	26.985	29.906	34.197	33.659
Total do ativo não circulante	26.985	29.906	34.197	33.659
Passivo circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (iv)	557	2.798	557	2.798
Total de débitos com partes relacionadas	557	2.798	557	2.798
Dividendos a pagar:				
Acionistas controladores:				
Iguatemi S.A.	-	81.218	-	81.218
Total de dividendos a pagar	-	81.218	-	81.218
Total do passivo circulante	557	84.016	557	84.016

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

Notas ExplicativasTransações

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Custo dos serviços prestados:				
Serviços prestados por controladas aos shopping centers:				
AEST - Administradora de estacionamentos Ltda.(ii)	(6.563)	(2.415)	-	-
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. (ii)	(36.320)	(2.878)	-	-
SP74 - Iguatemi Leasing Ltda. (i)	(12.282)	(5.437)	-	-
SCRB - Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda. (iii)	(14.089)	(10.603)	-	-
IFCM - Infracommerce CXAAS S/A	(111)	(18)	(111)	(18)
	<u>(69.365)</u>	<u>(21.351)</u>	<u>(111)</u>	<u>(18)</u>
Serviços prestados por acionista controlador:				
Iguatemi S.A. (iv)	-	(1.300)	-	(1.300)
GJ Investimentos S.A. (iv)	(1.560)	-	(1.560)	-
	<u>(1.560)</u>	<u>(1.300)</u>	<u>(1.560)</u>	<u>(1.300)</u>

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Mútuos com partes relacionadas:				
Federação das Entidades Assistenciais de Campinas	2.174	1.087	2.174	1.087
IFASHION Outlet Santa Catarina	-	-	82	39
IFASHION Outlet Novo Hamburgo	-	-	44	26
Shopping Center Galleria	-	-	601	219
Shopping Center Iguatemi São Carlos	95	79	95	79
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	168	368
	<u>2.269</u>	<u>1.166</u>	<u>3.164</u>	<u>1.455</u>

- (i) Referem-se a serviços prestados de corretagens por locação de lojas nos empreendimentos próprios.
- (ii) Referem-se a serviços de administração dos empreendimentos e estacionamentos.
- (iii) Referem-se a serviços de administração dos condomínios.
- (iv) Referem-se a serviços administrativos prestados pela Iguatemi S.A. e GJ Investimentos S.A., tais como consultoria financeira e fiscal.

A seguir, um resumo dos contratos celebrados entre a Companhia e as empresas relacionadas:

Contratos com a SP74 - Iguatemi Leasing

A Iguatemi Leasing possui diversos contratos de prestação de serviços celebrados com os shopping centers em que há participação e/ou administração da Companhia, visando à comercialização e intermediação de espaços promocionais e de lojas, em condições específicas pactuadas entre as partes.

Contratos com as administradoras AEST, AEMP e SCRB

Estas empresas mantêm contratos de prestação de serviços de administração em diversos empreendimentos do Grupo, as quais foram praticadas em condições específicas pactuadas entre as partes.

Notas Explicativas

Contratos de mútuo

A Companhia celebra empréstimos e financiamentos na qualidade de mutuante, com o objetivo de financiar o capital de giro de empresas relacionadas, e na qualidade de mutuária, com a finalidade de financiar seus empreendimentos. Os prazos e as condições dos contratos estão discriminados no quadro anterior.

Remuneração dos Administradores

A remuneração anual da Administração referente a benefícios de curto prazo, no montante de R\$31.061, foi aprovada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 29 de abril de 2022.

Os montantes referentes à remuneração do pessoal-chave da Administração sob responsabilidade da controladora estão apresentados a seguir, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

	31.12.2022	31.12.2021
Benefícios de curto prazo (i)	21.942	19.403
Pagamento baseada em ações (ii)	6.948	6.138
	<u>28.890</u>	<u>25.541</u>

- (i) Correspondem substancialmente a honorários de diretoria e participação no resultado incluindo bônus por desempenho.
- (ii) Corresponde ao custo das opções aos administradores.

Garantia prestada às controladas

- (a) Em 04 de setembro de 2015, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., visando a garantia da operação de securitização dos créditos imobiliários decorrentes do compromisso de venda e compra dos imóveis que compõem o Shopping Center Galleria, firmado por suas controladas Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., junto à Securitizadora RB Capital Companhia de Securitização no valor de R\$210.000, com taxa de CDI + 0,15% a.a. e prazo de 120 meses, conforme nota explicativa nº 11 (c).
- (b) Em 28 de dezembro de 2015, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da CSC 142 Participações, visando a garantia da operação de securitização dos créditos imobiliários decorrentes do compromisso de venda e compra do imóvel localizado na cidade de Tijucas, sobre o qual será erguido um complexo comercial a ser desenvolvido sobre a totalidade do imóvel, junto à Securitizadora RB Capital Companhia de Securitização no valor de R\$105.000, com taxa de CDI + 1,30% a.a. e prazo de 228 meses, conforme nota explicativa nº 11 (d).
- (c) Em 31 de março de 2016, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da CSC41 Participações Ltda., visando a garantia da operação de securitização dos créditos imobiliários junto à Securitizadora RB Capital Companhia de Securitização no valor de R\$105.000, com taxa de CDI + 1,30% a.a. e prazo de 228 meses, conforme nota explicativa nº 11 (e).

Notas Explicativas

- (d) Em 12 de julho de 2016, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia de fiança em favor da ORK Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., visando a garantia da operação de securitização dos créditos imobiliários junto à Securitizadora RB Capital Companhia de Securitização no valor de R\$275.000, com taxa final de CDI - 0,10% a.a. e prazo de 84 meses, conforme nota explicativa nº 11 (f).

7. INVESTIMENTOS

Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ágio por mais valia de ativos (a)	76.547	77.801	3.495	3.495
Rentabilidade futura (i)	88.169	88.169	-	-
Participações societárias (b)	3.359.728	3.349.132	147.966	145.328
Outros investimentos (ii)	46.985	20.899	47.303	21.217
	<u>3.571.429</u>	<u>3.536.001</u>	<u>198.764</u>	<u>170.040</u>

- (i) Ágios gerados na aquisição de 100% de participação das subsidiárias Lasul e SISP e têm como fundamento a rentabilidade futura dos empreendimentos SCIPA e SCISP, respectivamente. Foi avaliado a expectativa de recuperação e não houve identificação de indicadores de impairment, com base nas mesmas premissas utilizadas na avaliação do valor justo das propriedades para investimentos, conforme nota explicativa nº 8.
- (ii) Os valores de outros investimentos referem-se substancialmente a participações societárias conforme abaixo:
- Participação na empresa Rojo Entretenimento S.A. “Teatro Santander”. Esta participação equivale a 5% do capital social da Rojo Entretenimento S.A.
 - Participação na empresa Etiqueta Única, portal online que intermedia artigos autênticos de luxo seminovos de terceiros, sob curadoria de equipe especializada. Esta participação equivale a 23,08% do capital social da Etiqueta Única. Atualmente existe uma opção de compra, detida pela Companhia, da participação residual dos acionistas terceiros, desde que sejam atingidas determinadas métricas estabelecidas contratualmente. Em 31 de dezembro de 2022 essas métricas não foram atingidas, e a diretoria da Companhia não espera que essa opção de compra se torne exercível.

a) Composição do ágio por mais valia de ativo

	Controladora				Consolidado			
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A. (i)	28.811	(3.458)	25.353	25.553	-	-	-	-
Ágio na aquisição da Solway Participações S.A. (i)	30.058	(7.428)	22.630	23.047	-	-	-	-
Ágio na emissão de ações - JK Iguatemi (i)	8.566	(548)	8.018	8.071	-	-	-	-
Ágio na aquisição da RAS Shopping Centers Ltda. (i)	10.289	(2.743)	7.546	7.776	-	-	-	-
Ágio na aquisição da SPH 1 Iguatemi Emp. Imobiliários S.A. (i)	15.637	(2.637)	13.000	13.354	-	-	-	-
Ágio na aquisição da Odivelas Participações S.A. (ii)	-	-	-	-	3.495	-	3.495	3.495
	<u>93.361</u>	<u>(16.814)</u>	<u>76.547</u>	<u>77.801</u>	<u>3.495</u>	<u>-</u>	<u>3.495</u>	<u>3.495</u>

- (i) Os ágios gerados na aquisição de participações societárias, mas fundamentados na mais valia de ativos – shopping centers foram reclassificados para a rubrica de propriedades para investimentos nas demonstrações financeiras consolidadas, conforme nota explicativa nº 08.
- (ii) Ágio gerado na aquisição de fração adicional da Odivelas Participações S.A, com vida útil a ser definida após a conclusão do projeto. Por tratar-se de uma participação minoritária que não detém o controle da operação, o ágio não foi reclassificado para a rubrica de propriedade para investimentos.

Notas ExplicativasMovimentações dos ágios por mais valia de ativo

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Saldo Inicial	77.801	79.049	3.495	3.495
Amortizações	(1.254)	(1.248)	-	-
Saldo Final	76.547	77.801	3.495	3.495

b) Movimentação das participações societárias

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Saldo inicial	3.349.132	3.036.228	145.328	143.074
Aumento de capital	98.180	163.419	6.251	638
Adiantamento para futuro aumento de capital	324.552	96.022	-	-
Redução de capital em controladas (i)	(256.947)	-	-	-
Equivalência patrimonial	226.288	191.822	(1.998)	2.829
Dividendos recebidos	(381.477)	(138.359)	(1.615)	(1.213)
Saldo final	3.359.728	3.349.132	147.966	145.328

- (i) Redução de capital da controlada JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (JKIG), referente a operação de transferência de 20% do Shopping Center Iguatemi JK, conforme nota explicativa nº 8 item (i).

Informações financeiras de controladas com participações de não controladores e de controladas em conjunto

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Administração analisou as informações financeiras das controladas com participações de não controladores e das controladas em conjunto e concluiu que tais informações são imateriais para fins de divulgação. Contudo, como informação adicional segue principais saldos dos ativos, passivos e os resultados dos exercícios:

	Ativo		Capital social		Patrimônio líquido		Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
AGSC	107.683	747	74	74	(18)	287	4.182	3.429
Outros	5.908	5.846	11.807	11.807	5.888	5.831	57	(59)

Notas Explicativas**8. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO****Ao custo**

Descrição	Vida útil média remanescente em anos	Terrenos	Edificações, instalações e outros	Depreciação acumulada	Total
Controladora					
31.12.2022	28 a 60 (*)	140.009	1.637.521	(511.688)	1.265.842
31.12.2021	29 a 60 (*)	140.009	1.592.870	(464.590)	1.268.289
Consolidado antes do ágio					
31.12.2022	28 a 60 (*)	435.265	4.947.926	(1.275.609)	4.107.582
31.12.2021	29 a 60 (*)	454.550	4.929.883	(1.143.113)	4.241.320
Agios reclassificados (**)					
31.12.2022	39 a 60	34.785	58.576	(16.814)	76.547
31.12.2021	40 a 60	34.785	58.576	(15.560)	77.801
Total consolidado 2022		470.050	5.006.502	(1.292.423)	4.184.129
Total consolidado 2021		489.335	4.988.459	(1.158.673)	4.319.121

(*) A vida útil dos demais itens classificados como propriedades para investimento foram definidas com base em estudos elaborados por consultores imobiliários e são tempestivamente revisadas pela Administração, principalmente em casos de mudanças significativas nos shoppings que ocasione uma alteração na vida útil. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Administração não identificou nenhuma mudança significativa.

(**) 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	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Saldo inicial	1.268.289	1.287.747	4.319.121	4.331.401
Adições	41.981	28.535	134.133	128.789
Baixas (i)	(4)	(4.222)	(138.053)	(10.386)
Depreciações	(44.424)	(43.771)	(131.072)	(130.683)
Saldo Final	1.265.842	1.268.289	4.184.129	4.319.121

(i) O valor de baixa no consolidado, refere-se a transferência de 20% do Shopping Iguatemi JK, para o acionista controlador, Iguatemi S.A. via distribuição de dividendos.

Notas Explicativas

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

	31.12.2022	31.12.2021
	Shoppings em operação	Shoppings em operação
Valor Justo	12.752.192	14.033.843
Área bruta locável própria (mil m2)	490	486

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

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

	31.12.2022	31.12.2021
Taxa média de desconto real	8,9% a.a.	7,3% a.a.
Taxa de ocupação	96,7%	94,9%
Taxa de crescimento real na perpetuidade	2% a.a.	2% a.a.
Inflação anual na perpetuidade	3,7% a.a.	3,9% a.a.

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

9. IMOBILIZADO

		Consolidado			
	Taxa anual de depreciação %	31.12.2022		31.12.2021	
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Instalações, máquinas e equipamentos	10	52.808	(24.486)	28.322	26.940
Móveis e utensílios	10	13.749	(9.553)	4.196	4.522
Equipamentos de informática	33,33	23.459	(16.437)	7.022	6.669
Imóvel de direito de uso	25	10.693	(10.693)	-	2.673
Outros	20	20.260	(14.482)	5.778	6.664
		120.969	(75.651)	45.318	47.468

Notas Explicativas

A movimentação do imobilizado é como segue:

	Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021
Saldo inicial	47.468	31.109
Adições	14.287	29.362
Baixas	-	(127)
Depreciações	(16.437)	(12.876)
Saldo Final	45.318	47.468

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

10. INTANGÍVEL

	Consolidado			
	31.12.2022		31.12.2021	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio de rentabilidade futura (i)	88.169	-	88.169	88.169
Software em desenvolvimento (ii)	21.701	-	21.701	8.704
Outros (iii)	61.297	(54.534)	6.763	11.546
	171.167	(54.534)	116.633	108.419

- (i) Os ágios líquidos de amortizações nos montantes de R\$76.365 (SISP Participações S.A) e R\$11.804 (Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.) foram apurados pela Companhia ao longo do exercício de 2007, mediante as aquisições das participações societárias das respectivas empresas. Esses ágios estão economicamente fundamentos por meio da rentabilidade futura dos shoppings - Shopping Center Iguatemi Porto Alegre (Lasul) e Shopping Center Iguatemi São Paulo (SISP).
- (ii) módulos em desenvolvimento são agregados ao custo, cujo o prazo de conclusão, em média é de um ano.
- (iii) Refere-se a implantação e melhorias dos diversos sistemas de tecnologia, cuja amortização é realizada no prazo de três anos.

Segue a movimentação dos intangíveis:

	Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021
Saldo Inicial	108.419	111.409
Adições	17.866	8.835
Amortizações	(9.652)	(11.825)
Saldo Final	116.633	108.419

Notas Explicativas

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:

	31.12.2022	31.12.2021
Taxa média de desconto real	8,1% a.a.	6,5% a.a.
Taxa de ocupação	97,6%	96,7%
Taxa de crescimento real na perpetuidade	2% a.a.	2% a.a.
Inflação anual na perpetuidade	3,7% a.a.	3,9% a.a.

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

Notas Explicativas**11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

					Controladora		Consolidado	
					31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Banco Itaú	TR + 6,0% a 8,6% a.a	10 de julho de 2031	(a)		58.853	64.679	58.853	64.679
Banco Itaú	TR + 6,0% a 8,6% a.a	15 de dezembro de 2030	(b)		108.482	120.156	108.482	120.156
RB Capital	CDI + 0,15% a.a	15 de setembro de 2025	(c)		-	-	112.467	154.371
RB Capital	CDI + 1,30% a.a	15 de dezembro de 2034	(d)		-	-	95.125	97.242
RB Capital	CDI + 1,30% a.a	19 de março de 2035	(e)		-	-	98.349	99.421
RB Capital	CDI - 0,10% a.a	12 de julho de 2023	(f)		-	-	78.975	215.871
RB Capital	96% do CDI	18 de setembro de 2024	(g)		287.673	282.195	287.673	282.195
Apice	97,5% do CDI	27 de junho de 2023	(h)		254.678	253.314	254.678	253.314
Banco Itaú	TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032	(i)		162.066	172.037	162.066	172.037
Banco Itaú	TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032	(j)		-	-	79.623	84.554
					<u>871.752</u>	<u>892.381</u>	<u>1.336.291</u>	<u>1.543.840</u>
Circulante					442.109	38.138	568.307	214.971
Não circulante					429.643	854.243	767.984	1.328.869

Composição da dívida por indexador

		Controladora		Consolidado	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
TR		329.401	356.872	409.024	441.426
CDI		542.351	535.509	927.267	1.102.414
		<u>871.752</u>	<u>892.381</u>	<u>1.336.291</u>	<u>1.543.840</u>

Cronograma da dívida

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

		Controladora		Consolidado	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
2024 a 2025		214.431	605.222	320.257	792.430
2026 a 2035		215.212	249.021	447.727	536.439
		<u>429.643</u>	<u>854.243</u>	<u>767.984</u>	<u>1.328.869</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

		Controladora		Consolidado	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Saldo inicial		892.381	1.441.258	1.543.840	2.183.382
Pagamento principal e juros		(117.765)	(613.885)	(373.151)	(740.314)
Juros provisionados		94.593	61.466	160.294	94.873
Custos de captação		2.543	3.542	5.308	5.899
Saldo final		<u>871.752</u>	<u>892.381</u>	<u>1.336.291</u>	<u>1.543.840</u>

Descrição das principais características dos empréstimos e financiamentos:

- (a) Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Porto Alegre, a Companhia celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 11 de julho de 2014, no valor de R\$78.000, com taxa TR + 6,0, sendo liberado na sua totalidade com custo total de captação no valor de R\$1.571. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização vem ocorrendo no prazo de 144 meses, por meio do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$58.853

Notas Explicativas

(R\$64.679 em 2021) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de “covenants”.

- (b) Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Campinas, a Companhia celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 11 de julho de 2014, no valor de R\$152.000, com taxa TR + 6,0, sendo liberado na sua totalidade. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização vem ocorrendo no prazo de 144 meses, por meio do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$108.482 (R\$120.156 em 2021) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de “covenants”.
- (c) Em 24 de setembro de 2015, a Companhia realizou uma operação de Securitização junto ao mercado por meio da Securitizadora RB Capital no valor de R\$210.000 em nome da 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 Companhia apresentou a fração de 100% (cem por cento) do Shopping Galleria. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$112.467 (R\$154.371 em 2021) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de “covenants”.
- (d) Em 28 de dezembro de 2015, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado por meio da Securitizadora RB Capital no valor de R\$105.000 e liberado em 31 de dezembro de 2015 o valor de R\$35.000 e 04 de janeiro de 2016 o valor de R\$70.000 em nome da 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 Companhia apresentou a fração de 50% do Shopping Iguatemi JK. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$95.125 (R\$97.242 em 2021) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de “covenants”.
- (e) Em 30 de junho de 2016, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado por meio da Securitizadora RB Capital no valor de R\$105.000 em nome da controlada CSC 41 Participações Ltda., para capitalizar a Companhia. O Certificado de Recebíveis Imobiliários foi distribuído a taxa de CDI + 1,30% a.a. e amortização em 228 meses. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 50% do Shopping Iguatemi JK. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$98.349 (R\$99.421 em 2021) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de “covenants”.
- (f) Em 12 de julho de 2016, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado por meio da Securitizadora RB Capital no valor de R\$275.000 em nome da controlada Ork Empreendimento Imobiliários SPE Ltda., para capitalizar a Companhia. O Certificado de Recebíveis Imobiliários foi distribuído a taxa de CDI – 0,10% a.a. e amortização em 84 meses. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 78% do Shopping Iguatemi Alphaville. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$78.975 (R\$215.871 em 2021) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de “covenants”.
- (g) Em 24 de julho de 2017, a Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração a emitir a quinta emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, em série única, a ser vinculada à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”). A operação foi concluída em 18 de setembro de 2017, no valor total de R\$279.635 e custo de captação total de R\$7.600, com remuneração limitada a 96% da variação acumulada da taxa DI e amortização em 84 meses. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$287.673 (R\$282.195 em 2021) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de “covenants”.

Notas Explicativas

- (h) Em 30 de abril de 2018, a Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração a realizar a sexta emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, em série única, a ser vinculada à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"). A operação foi concluída em 27 de junho de 2018, no valor total de R\$254.000, com remuneração de 97,5% do CDI e vencimento em 27 de junho de 2023. Esta operação possui uma cláusula de "covenant" 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). Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é R\$254.678 (R\$253.314 em 2021) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de "covenants".
- (i) Com o objetivo de aumentar sua participação no Praia de Belas Shopping Center, a Companhia celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 23 de março de 2020, no valor de R\$174.600, com taxa escalonada entre TR + 8,60 e TR + 5,00%, taxa essa verificada mensalmente com base na Taxa Selic apurada na data de cada vencimento. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 37,545% do Praia de Belas Shopping Center. A amortização vem ocorrendo no prazo de 120 meses, por meio do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$162.066 (R\$172.037 em 2021) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de "covenants".
- (j) Com o objetivo de aumentar sua participação no Esplanada Shopping, a Companhia celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 23 de março de 2020, no valor de R\$85.500, com taxa escalonada entre TR + 8,60 e TR + 5,00%, taxa essa verificada mensalmente com base na Taxa Selic apurada na data de cada vencimento. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 27,3271782% do Esplanada Shopping. A amortização vem ocorrerá no prazo de 120 meses, por meio do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$79.623 (R\$84.554 em 2021) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de "covenants".

12. DEBÊNTURES

Os recursos obtidos pela Companhia com as ofertas são utilizados para financiar: (a) a expansão das operações dos shopping centers nos quais a Companhia é titular de participação; (b) a aquisição de maior participação; (c) a aquisição de participação em shopping centers de terceiros já existentes e em 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	
	31.12.2022	31.12.2021
Debêntures 7º emissão	409.530	402.212
Debêntures 9º emissão	303.308	299.551
Debêntures 10º emissão	517.445	509.955
Debêntures 11º emissão	498.776	498.236
	<u>1.729.059</u>	<u>1.709.954</u>
Circulante	338.097	21.694
Não circulante	1.390.962	1.688.260

As debêntures não são conversíveis e foram objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia

Notas Explicativas

filme, nos termos do Contrato de Distribuição, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não existindo reservas antecipadas nem lotes mínimos ou máximos, tendo a Oferta sido efetivada de acordo com o resultado do procedimento de “bookbuilding”.

As debêntures foram registradas para negociação no mercado secundário por meio do Sistema Nacional de Debêntures e do BOVESPA FIX.

Sétima emissão

Em setembro de 2018, a Companhia realizou sua sétima emissão por meio de oferta pública via Instrução CVM 476. Foram alocadas 395.176 (trezentos e noventa e cinco mil, cento e setenta e seis) Debêntures, sendo alocadas: 100.000 (cem mil) Debêntures da primeira Série, 65.741 (sessenta e cinco mil, setecentas e quarenta uma) Debêntures da segunda Série e 229.435 (duzentos e vinte e nove mil, quatrocentos e trinta e cinco) Debêntures da terceira Série nominativas, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações e com valor nominal unitário de R\$1.000 (mil reais), com vencimento final em 20 de setembro de 2024 para todas as emissões.

A emissão das debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em agosto de 2018.

O prazo de vencimento das Debêntures será de 6 (seis) anos, contados da data de emissão, o Valor Nominal das Debêntures será integralmente amortizado em uma única parcela, na data de Vencimento das Debêntures para todas as emissões.

As debêntures da 1ª série, incidirão juros remuneratórios correspondente à 107,50% da variação acumulada das Taxas DI Over, base 252 dias úteis, nas debêntures da 2ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das Taxas DI Over, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ou spread de 0,82% ao ano, base 252 Dias Úteis e nas debêntures da 3ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 109% da variação acumulada das Taxas DI Over, base 252 Dias Úteis, todos calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. O saldo dos juros provisionados é R\$2.370 em 31 de dezembro de 2020 e R\$5.954 em 31 de dezembro de 2019. As Debêntures da 2ª Série e as Debêntures da 3ª Série foram distribuídas apenas para titulares de debêntures objeto da 4ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária da Emissora, datada de 27 de dezembro de 2012 (Debêntures da 4ª Emissão).

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2022 totalizam R\$1.137 (não circulante R\$544) e R\$1.730 (não circulante R\$1.137) em 31 de dezembro de 2021.

Nona emissão

Em maio de 2020, a Companhia realizou sua nona emissão de Debêntures, por meio de oferta pública via Instrução CVM 476. Foram alocadas 300.000 (trezentas mil) debêntures em uma única série, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações e com valor nominal unitário de R\$1.000 (mil reais), com vencimento final em 28 de maio de 2023.

A emissão de debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em maio de 2020.

Notas Explicativas

O prazo de vencimento será de 3 (três) anos, contados da data de emissão, o valor nominal das debêntures será integralmente amortizado em uma única parcela, na data de vencimento das debêntures.

Nas debêntures, incidirão juros remuneratórios correspondente à 100% da variação acumulada das taxas DI Over, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ou spread de 3,0% ao ano, base 252 dias úteis, todos calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a primeira data de integralização, até a data do efetivo pagamento.

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2022 totalizam R\$1.227 e em 31 de dezembro de 2021 totalizam R\$3.681 (não circulante R\$1.227).

Décima emissão

Em outubro de 2020, a Companhia realizou sua décima emissão de Debêntures, por meio de oferta pública via Instrução CVM 476. Foram alocadas 500.000 (Quinhentas mil) debêntures em até duas séries, com vasos comunicantes, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações e com valor nominal unitário de R\$1.000 (mil reais), sendo a primeira série com vencimento final em 28 de setembro de 2025 e a segunda série com vencimento de 50% em 28 de setembro de 2026 e 50% em 28 de setembro de 2027.

A emissão de debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em setembro de 2020.

O prazo de vencimento será de 5 (cinco) anos para a primeira série e 7 (sete) anos para a segunda série, contados da data de emissão. O valor nominal das debêntures da primeira série será integralmente amortizado em uma única parcela, na data de vencimento das debêntures e, o valor nominal das debêntures da segunda série será amortizado em duas parcelas.

Nas debêntures da primeira série, incidirão juros remuneratórios correspondente à 100% da variação acumulada das taxas DI Over, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ou spread de 2,15% ao ano, base 252 dias úteis e para a segunda série incidirão juros remuneratórios correspondente à 100% da variação acumulada das taxas DI Over, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ou spread de 2,45% ao ano, base 252 dias úteis todos calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a primeira data de integralização, até a data do efetivo pagamento de ambas as séries.

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2022 totalizam R\$2.178 (não circulante R\$1.720) e em 31 de dezembro de 2021 totalizam R\$2.636 (não circulante R\$2.178).

Décima primeira emissão

Em julho de 2021, a Companhia realizou sua décima primeira emissão de Debêntures, por meio de oferta pública via Instrução CVM 476. Foram alocadas 500.000 (Quinhentas mil) debêntures em até duas séries, com vasos comunicantes, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações e com valor nominal unitário de R\$1.000 (mil reais), sendo a primeira série com vencimento final em 24 de junho de 2026 e a segunda série com vencimento em 24 de junho de 2028.

A emissão de debêntures foi realizada com base nas deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em junho de 2021.

Notas Explicativas

O prazo de vencimento será de 5 (cinco) anos para a primeira série e 7 (sete) anos para a segunda série, contados da data de emissão. O valor nominal das debêntures da primeira série será integralmente amortizado em uma única parcela, na data de vencimento das debêntures e, o valor nominal das debêntures da segunda série será amortizado em duas parcelas anuais, sendo a primeira em junho/2027 e a segunda na data de vencimento das debêntures.

Nas debêntures da primeira série, incidirão juros remuneratórios correspondente à 100% da variação acumulada das taxas DI Over, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ou spread de 1,48% ao ano, base 252 dias úteis e para a segunda série incidirão juros remuneratórios correspondente à 100% da variação acumulada das taxas DI Over, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ou spread de 1,63% ao ano, base 252 dias úteis todos calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a primeira data de integralização, até a data do efetivo pagamento de ambas as séries.

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica "Debêntures", como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2022 totalizam R\$2.363 (não circulante R\$1.951) e em 31 de dezembro de 2021 totalizam R\$2.786 (não circulante R\$2.374).

Cláusulas contratuais - "Covenants"

Todas as debêntures possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis de endividamento e alavancagem, conforme abaixo:

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

A exigibilidade do atendimento aos índices financeiros é trimestral e com base na avaliação da Companhia todas as cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2022 e não existem cláusulas de opção de repactuação.

A movimentação das debêntures, registradas no passivo circulante e não circulante, é como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021
Saldo inicial	1.709.954	1.271.148
Captações	-	500.000
Pagamento principal e juros	(222.170)	(158.837)
Custos de emissão	3.929	3.686
Juros provisionados	237.346	93.957
Saldo final	1.729.059	1.709.954

Notas Explicativas

O cronograma de amortização do valor principal, classificados no passivo não circulante é como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021
2023 9º emissão	-	300.000
2024 7º emissão	395.176	395.176
2025 10º emissão	100.000	100.000
2026 11º emissão	263.871	263.871
2027 10º emissão	400.000	400.000
2028 11º emissão	236.129	236.129
	1.395.176	1.695.176
Custos de emissão a apropriar	(4.214)	(6.916)
	<u>1.390.962</u>	<u>1.688.260</u>

13. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

A Companhia mantém contrato de troca de resultados de fluxos financeiros futuros (swap) junto ao Banco Itaú e Santander, tendo a Companhia posição ativa na variação do preço das ações de sua emissão e passiva na variação de 100% do CDI acrescido de uma taxa pré-fixada. O resultado das operações será liquidado financeiramente no vencimento.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia detinha em aberto as operações destacadas abaixo:

Controladora e Consolidado					Controladora e Consolidado				
Início	Vencimento	Qtd. Ações	Ponta ativa	Valor Justo 31.12.2022	Início	Vencimento	Qtd. Ações	Ponta ativa	Valor Justo 31.12.2021
Janeiro - 2022	Maio - 2023	5.029.200	Ações	6.853	Março - 2021	Março - 2022	1.530.788	Ações	(3.061)
Fevereiro - 2022	Maio - 2023	521.000	Ações	(190)	Abril - 2021	Abril - 2022	162.354	Ações	(816)
Março - 2022	Agosto - 2023	1.693.142	Ações	(70)					
				<u>6.593</u>					<u>(3.877)</u>
Início	Vencimento	Valor	Ponta Passiva	31.12.2022	Início	Vencimento	Valor	Ponta Passiva	31.12.2021
Janeiro - 2022	Maio - 2023	87.746	CDI + 0,9% a 1%	11.364	Março - 2021	Março - 2022	87.746	CDI + 1,15% a 1,25%	1.553
Fevereiro - 2022	Maio - 2023	9.991	CDI + 0,9%	1.231	Abril - 2021	Abril - 2022	9.991	CDI + 1,25%	180
Março - 2022	Agosto - 2023	31.918	CDI + 0,89% a 0,92%	3.616					
				<u>16.211</u>					<u>1.733</u>
			Saldo líquido	9.618				Saldo líquido	5.610

14. OBRIGAÇÕES FISCAIS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Imposto de renda e contribuição social a pagar	-	-	-	3.503
Tributos diferidos (i)	5.984	17.618	17.195	30.319
PIS, Cofins e Fundo de Investimento Social - Finsocial	3.307	4.405	7.460	8.650
Outros impostos e contribuições (ii)	4.676	4.097	8.817	7.174
	<u>13.967</u>	<u>26.120</u>	<u>33.472</u>	<u>49.646</u>
Circulante	7.983	8.502	16.351	19.430
Não circulante	5.984	17.618	17.121	30.216

- (i) Refere-se substancialmente aos tributos Pis e COFINS sobre a linearização dos descontos, conforme nota explicativa nº 05, item (ii).

Notas Explicativas

- (ii) O saldo em 31 de dezembro de 2022, refere-se substancialmente aos valores de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, sendo R\$4.164 na controladora e no consolidado.

15. PROVISÃO PARA RISCOS FISCAIS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

A Companhia e suas subsidiárias vêm se defendendo, nas esferas judicial e administrativa, de processos de natureza fiscal, trabalhista e cível. Dessa forma, foi constituída provisão para perdas em valores considerados suficientes para cobrir prováveis desembolsos futuros.

a) Composição do saldo contábil

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Não circulante:				
Corella (i)	-	37.614	-	37.614
Trabalhistas	393	313	688	544
Outros (ii)	23	23	1.435	1.562
	<u>416</u>	<u>37.950</u>	<u>2.123</u>	<u>39.720</u>
Ativo registrado decorrente da possibilidade de recompra da participação da Corella (i)	-	(6.970)	-	(6.970)
	<u>416</u>	<u>30.980</u>	<u>2.123</u>	<u>32.750</u>

Resumo dos principais processos

Cíveis e fiscais

- (i) A Companhia era ré em ação ordinária que objetiva a aplicação de cláusula de recompra da participação do autor no Shopping Center Boulevard Iguatemi, equivalente a 3,58% desse empreendimento. A Companhia classificava a probabilidade de perda como provável e com base no andamento do processo e na opinião dos seus assessores externos. Em 09 de julho de 2022 as partes realizaram um acordo no montante de R\$59.820 liquidando o processo e em 31 de dezembro de 2022, foi expedido a certidão do trânsito em julgado e consequentemente a extinção do referido processo.
- (ii) Referem-se a substancialmente a provisão dos processos de IPTU pela Prefeitura de Votorantim e Sorocaba, que perfazem em 31 de dezembro de 2022 o montante de R\$1.196 (R\$1.555 em 2021).

Trabalhistas

A Companhia e suas subsidiárias são rés em diversos processos trabalhistas, movidos por ex-empregados. Com base na estimativa de perda avaliada pela Administração, a Companhia constituiu uma provisão, em 31 de dezembro de 2022 é de R\$393 (R\$313 em 2021) e R\$688 no consolidado (R\$544 em 2021).

Notas Explicativas

Riscos tributários, cíveis e indenizatórios com perda possível

A Companhia e suas subsidiárias estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis e indenizatórios surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo “possível” risco de perda. Em 31 de dezembro de 2022, os valores estimados de perda em processos tributários totalizam no consolidado R\$57.027 (R\$47.581 em 2021), em processos cíveis no consolidado R\$12.341 (R\$99.617 em 2021) processos indenizatórios no consolidado R\$5.787 (R\$5.632 em 2021). Para os processos cíveis, na sua grande maioria são cobertos por uma apólice de seguro, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 19 item (b).

Movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A seguir apresentamos um demonstrativo da movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Saldo inicial	30.980	23.374	32.750	25.405
Provisões líquidas de reversões	(30.564)	7.606	(30.627)	7.345
Saldo final	416	30.980	2.123	32.750

16. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

16.1. Considerações gerais e políticas

A Companhia e suas subsidiárias contratam operações envolvendo instrumentos financeiros, quando aplicável, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e financeiras. São contratadas aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e mútuos, debêntures, entre outros.

A gestão desses instrumentos financeiros é realizada por meio de políticas, definição de estratégias e estabelecimento de sistemas de controle, sendo monitorada pela Administração da Companhia.

Os procedimentos de tesouraria definidos pela política vigente incluem rotinas mensais de projeção e avaliação da exposição cambial consolidada da Companhia e de suas subsidiárias, sobre as quais se baseiam as decisões tomadas pela Administração.

Notas Explicativas

16.2. Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros da Companhia foram classificados conforme as seguintes categorias:

	31.12.2022			31.12.2021		
	Valor justo através do resultado	Custo amortizável	Total	Valor justo através do resultado	Custo amortizado	Total
Ativos						
Caixa e equivalentes de caixa	-	33.863	33.863	-	38.611	38.611
Aplicações financeiras	646.830	474.945	1.121.775	1.187.883	613.608	1.801.491
Contas a receber	-	373.486	373.486	-	413.958	413.958
Outras contas a receber	-	106.036	106.036	-	85.577	85.577
Empréstimos a receber	-	258	258	-	384	384
Créditos com outras partes relacionadas	-	34.197	34.197	-	33.659	33.659
Outros créditos	-	10.126	10.126	-	4.392	4.392
Outros investimentos	47.303	-	47.303	21.217	-	21.217
Total	694.133	1.032.911	1.727.044	1.209.100	1.190.189	2.399.289
Passivos						
Fornecedores	-	17.160	17.160	-	19.474	19.474
Empréstimos e financiamentos	-	1.336.291	1.336.291	-	1.543.840	1.543.840
Debêntures e encargos	-	1.729.059	1.729.059	-	1.709.954	1.709.954
Outras obrigações	-	8.751	8.751	-	33.124	33.124
Total	-	3.091.261	3.091.261	-	3.306.392	3.306.392

A Companhia e suas investidas aplicam as regras de hierarquização para avaliação dos valores justos de seus instrumentos financeiros, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial, o que requer a divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia:

- (i) Preços cotados (não ajustados) em mercados para ativos e passivos idênticos (Nível 1).
- (ii) Informações, além dos preços cotados, incluídas no Nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja direta (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (Nível 2).
- (iii) Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) (Nível 3).

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro 2021, o instrumento contabilizado a valor justo foi classificado conforme abaixo:

Descrição	Hierarquia do Valor Justo	31.12.2022	31.12.2021
Aplicações financeiras	2º Nível	1.065.695	1.751.526
Outros investimentos	3º Nível	47.303	21.217

16.3. Fatores de riscos

A principal fonte de receitas da Companhia e de suas subsidiárias são os aluguéis dos lojistas dos shopping centers.

Notas Explicativas

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 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 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.

31.12.2022	Controladora				Consolidado			
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total
Empréstimos e financiamentos	442.109	214.431	215.212	871.752	568.307	320.257	447.727	1.336.291
Debêntures	-	495.176	900.000	1.395.176	-	495.176	900.000	1.395.176
Total	442.109	709.607	1.115.212	2.266.928	568.307	815.433	1.347.727	2.731.467

31.12.2021	Controladora				Consolidado			
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total
Empréstimos e financiamentos	38.138	605.222	249.021	892.381	214.971	792.430	536.439	1.543.840
Debêntures	300.000	495.176	900.000	1.695.176	300.000	495.176	900.000	1.695.176
Total	338.138	1.100.398	1.149.021	2.587.557	514.971	1.287.606	1.436.439	3.239.016

Notas Explicativas

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	
	31.12.2022	31.12.2021
Caixa, equivalentes de caixa e aplicação financeira	1.155.638	1.840.102
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(3.065.350)	(3.253.794)
Posição Financeira Líquida	(1.909.712)	(1.413.692)
Patrimônio líquido	3.057.189	3.410.804

d) Risco de variação de preço

Os contratos de aluguel, em geral, são atualizados pela variação anual do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, conforme estabelecido nos contratos de aluguel. Os níveis de locação podem variar em virtude de condições econômicas adversas e, com isso, o nível das receitas poderá vir a ser afetado. A Administração monitora esses riscos como forma de minimizar os impactos em seus negócios.

e) Risco de taxas de juros

O risco de taxa de juros da Companhia decorre substancialmente de debêntures e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, descritos nas notas explicativas anteriores. Esses instrumentos financeiros são subordinados a taxas de juros vinculadas a indexadores, como TJLP e CDI, bem como saldo impostos e tributos a pagar, com juros à taxa Selic e TJLP. O risco inerente a esses passivos surge em razão da possibilidade de existirem flutuações nessas taxas. A Companhia e suas investidas não têm pactuado contratos de derivativos, com exceção do “swap” divulgado abaixo para fazer cobertura para esse risco por entender que o risco é mitigado pela existência de ativos indexados em CDI, liquidado em 2021 conforme nota explicativa nº 11 item (a).

Análise de sensibilidade de variações nos índices de correção monetária

A administração considera que o risco mais relevante de variações nas taxas de juros advém do passivo vinculado à TR e principalmente ao CDI. O risco está associado à oscilação dessas taxas.

Na data de encerramento do exercício de 31 de dezembro de 2022, a Administração estimou cenários de variação nas taxas DI e TR, das quais são parâmetro para as operações passivas da Companhia. Para o cenário provável, foram utilizadas as taxas vigentes na data de encerramento do exercício. Tais taxas foram estressadas em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os cenários possível e remoto, respectivamente.

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2022, a Administração estimou o fluxo futuro de pagamentos de juros de suas dívidas vinculadas ao CDI, ao TR com base nas taxas de juros apresentadas acima, assumindo ainda, que todos os pagamentos de juros seriam realizados nas datas de liquidação previstas contratualmente. O impacto das oscilações hipotéticas nas taxas de juros pode ser mensurado pela diferença dos fluxos futuros dos cenários possível e remoto em relação ao cenário provável, onde não há estimativa de elevação. Cabe ressaltar que tal análise de sensibilidade considera fluxos de pagamentos em datas futuras. Assim, o somatório global dos valores em cada cenário não equivale ao valor justo, ou ainda, ao valor presente desses passivos. O valor justo desses passivos, mantendo-se o risco de crédito da Companhia inalterado, não seria impactado em caso de variações nas taxas de juros, tendo em vista que as taxas utilizadas para levar os fluxos a valor futuro seriam as mesmas que trariam os fluxos a valor presente.

Adicionalmente, são mantidos equivalentes de caixa e aplicações financeiras em títulos pós-fixados que teriam um aumento de remuneração nos cenários possível e remoto, neutralizando parte do impacto das elevações das taxas de juros no fluxo de pagamentos das dívidas.

Entretanto, por não ter uma previsibilidade de vencimentos equivalente a dos passivos financeiros, o impacto dos cenários sobre tais ativos não foi considerado. Os saldos de equivalentes de caixa e de aplicações financeiros 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				
		2022					2022				
Operação	Risco individual	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Provável											
Dívidas em CDI	Manutenção CDI	348.810	297.266	95.011	-	741.086	390.857	359.279	141.107	60.140	951.383
Dívidas em TR	Manutenção TR	27.321	46.675	35.729	34.191	143.917	33.666	57.224	43.423	41.063	175.376
Total vinculado a taxas de juros		376.131	343.941	130.740	34.191	885.003	424.523	416.503	184.530	101.203	1.126.759
Cenário Possível > 25%											
Dívidas em CDI	Elevação em CDI	424.486	360.891	114.598	-	899.974	475.604	436.196	170.444	72.863	1.155.107
Dívidas em TR	Elevação em TR	27.383	47.181	36.676	36.405	147.647	33.728	57.730	44.371	43.277	179.106
Total vinculado a taxas de juros		451.869	408.072	151.274	36.405	1.047.620	509.333	493.926	214.814	116.140	1.334.213
Cenário Remoto > 50%											
Dívidas em CDI	Alta Elevação em CDI	498.930	423.634	133.922	-	1.056.486	558.879	511.880	199.261	85.250	1.355.271
Dívidas em TR	Alta Elevação em TR	27.446	47.692	37.639	38.679	151.456	33.791	58.240	45.333	45.551	182.915
Total vinculado a taxas de juros		526.376	471.325	171.561	38.679	1.207.942	592.670	570.121	244.594	130.801	1.538.186
Cenário Possível < 25%											
Dívidas em CDI	Redução em CDI	271.853	232.728	75.153	-	579.735	304.576	281.080	111.226	47.063	743.945
Dívidas em TR	Redução em TR	27.259	46.173	34.797	32.036	140.265	33.604	56.722	42.491	38.908	171.724
Total vinculado a taxas de juros		299.112	278.902	109.950	32.036	720.000	338.180	337.802	153.717	85.970	915.669
Cenário Remoto < 50%											
Dívidas em CDI	Redução em CDI	193.549	167.233	55.011	-	415.793	216.677	201.530	80.773	33.609	532.589
Dívidas em TR	Redução em TR	23.983	40.388	30.136	27.111	121.618	29.551	49.649	36.895	33.170	149.264
Total vinculado a taxas de juros		217.531	207.621	85.147	27.111	537.410	246.228	251.179	117.669	66.779	681.854

Notas Explicativas

Impactos estimados nas dívidas da Companhia

Operação	Controladora					Consolidado				
	2022					2022				
	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	75.676	63.625	19.587	-	158.887	84.747	76.917	29.337	12.723	203.724
Dívidas em TR	62	506	947	2.214	3.730	62	506	947	2.214	3.730
Total de impacto	75.738	64.131	20.534	2.214	162.617	84.809	77.423	30.285	14.937	207.454
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	150.121	126.368	38.911	-	315.400	168.022	152.601	58.154	25.110	403.888
Dívidas em TR	125	1.016	1.910	4.488	7.539	125	1.016	1.910	4.488	7.539
Total de impacto	150.245	127.384	40.821	4.488	322.938	168.147	153.617	60.064	29.598	411.426
Operação	2021					2021				
	2021					2021				
	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	(76.956)	(64.538)	(19.858)	-	(161.352)	(86.281)	(78.199)	(29.880)	(13.077)	(207.438)
Dívidas em TR	(62)	(502)	(932)	(2.156)	(3.652)	(62)	(502)	(932)	(2.156)	(3.652)
Total de impacto	(77.019)	(65.040)	(20.790)	(2.156)	(165.004)	(86.343)	(78.701)	(30.812)	(15.233)	(211.090)
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	(155.261)	(130.033)	(40.000)	-	(325.294)	(174.180)	(157.750)	(60.333)	(26.531)	(418.794)
Dívidas em TR	(3.339)	(6.287)	(5.593)	(7.080)	(22.299)	(4.115)	(7.575)	(6.528)	(7.894)	(26.112)
Total de impacto	(158.600)	(136.320)	(45.593)	(7.080)	(347.593)	(178.295)	(165.325)	(66.861)	(34.424)	(444.906)

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	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Imposto de renda e contribuição social - correntes	-	-	(76.137)	(45.032)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	138.248	(88.399)	164.861	(129.796)
	138.248	(88.399)	88.724	(174.828)

O saldo líquido de imposto de renda e a contribuição social diferidos em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, está assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	141.242	59.791	240.886	141.385
Operação swap	3.270	-	3.270	-
Outras adições temporárias	8.941	14.631	41.604	14.631
Impostos diferidos - ativo	153.453	74.422	285.760	156.016
Diferenças temporárias (Depr. Fiscal)	(161.643)	(146.381)	(261.584)	(206.641)
Linearização	(21.126)	(29.792)	(76.907)	(95.480)
Ajuste de valor justo (i)	(1.731)	(67.545)	(1.731)	(73.218)
Impostos diferidos - passivo	(184.500)	(243.718)	(340.222)	(375.339)
Impostos diferidos líquido	(31.047)	(169.296)	(54.462)	(219.323)

- (i) Refere-se substancialmente ao imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido sobre a atualização da aplicação em fundo de investimento internacional, conforme nota explicativa nº 04, item (ii).

Notas Explicativas

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.

Em 31 de dezembro de 2022, existem créditos tributários não contabilizados no valor de R\$24.661, decorrente da avaliação da Administração sobre suas perspectivas de realização no longo prazo.

A Companhia apresenta a projeção de realização dos créditos tributários conforme abaixo:

Ano	Controladora		Consolidado	
	%	Valor	%	Valor
2023	0%	-	3%	8.573
2024	0%	-	8%	22.861
2025	1%	1.535	14%	40.006
2026	5%	7.673	21%	60.010
2027	14%	21.483	31%	88.586
2028	26%	39.898	45%	128.592
2029	44%	67.519	57%	162.883
2030	70%	107.417	75%	214.320
2031	100%	153.453	94%	268.614
2032			96%	274.330
2033			98%	280.045
2034			99%	282.902
2035			100%	285.760

Em 26 de dezembro de 2022, o Conselho Fiscal da Companhia se reuniu e revisou as projeções para realização dos créditos tributários. Na mesma data, o Conselho de Administração aprovou as referidas projeções.

Notas Explicativas**Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social nos exercícios**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(162.645)	430.369	(107.940)	518.911
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	55.299	(146.325)	36.700	(176.430)
Efeitos tributários sobre:				
Resultado da equivalência patrimonial	76.938	65.219	(679)	962
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	39.149	24.311
Exclusões (adições) permanentes e outros	6.011	(7.293)	13.554	(23.671)
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	138.248	(88.399)	88.724	(174.828)

18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONTROLADORA**a) Capital social**

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social integralizado da Companhia é de R\$2.304.251, dividido em 181.843.316 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (R\$2.206.072 em 31 de dezembro de 2021 dividido em 176.611.578 ações sem valor nominal). Em 22 de agosto, foi aprovado em reunião do conselho o aumento do capital social no valor de R\$98.179, mediante aporte de quotas de fundos, com a emissão de 5.231.738 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. O capital social realizado da Companhia é de R\$2.273.836 (R\$2.175.657 em 31 de dezembro de 2021), 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.

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.

Notas Explicativas

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 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 remanescer 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. No exercício de 2022 foram adiantados dividendos no montante de R\$306.042, que será submetido a aprovação em próxima reunião do Conselho de Administração.

19. RESULTADO POR AÇÃO, BÁSICO E DILUÍDO

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Lucro (prejuízo) básico por ação das operações (em R\$)	(0,14)	1,94
Lucro (prejuízo) diluído por ação das operações (em R\$)	(0,14)	1,94

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

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Resultado do exercício atribuível aos proprietários da Companhia e utilizado na apuração do resultado por ação	(24.397)	341.970
Quantidade média ponderada de ações para fins de cálculo do resultado por ação	181.843.316	176.202.845

20. SEGUROS

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia e seus empreendimentos apresentavam as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros (informação não auditada):

a) Seguro de riscos patrimoniais

A Companhia contratou seguro de riscos operacionais, que abrange os usuais riscos que podem impactar suas atividades, com a Sompo Seguros S.A. (100%), cuja apólice prevê o limite máximo de indenização de R\$1.016.815, relativos aos danos materiais e lucros cessantes e o Shopping Pátio Higienópolis contratou o seguro de riscos operacionais também com a Sompo Seguros S.A. (100%),

Notas Explicativas

que prevê o limite máximo de indenização de R\$658.922, relativos aos danos materiais e lucros cessantes.

O período de cobertura estende-se até 28 de março de 2023.

b) Seguro de Responsabilidade Civil Geral

A Companhia e o Shopping Pátio Higienópolis possuem um seguro de responsabilidade civil geral que abrange os riscos usuais aplicáveis às suas atividades, contratado com a Sompo Seguros S.A. (100%). Tais apólices referem-se às quantias pelas quais a Companhia possa vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expreso pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos involuntários, corporais e/ou materiais, causados a terceiros.

O período de cobertura estende-se até 28 de março de 2023.

A importância segurada contratada pela Companhia terá o valor máximo de indenização de R\$13.500 e possui como principais coberturas: (a) shopping centers e condomínio; (b) estabelecimentos comerciais e/ou industriais: para os locais das holdings; (c) estabelecimentos de hospedagem, restaurante, bares, boates e similares; (d) responsabilidade civil do empregador; (e) obras civis de construção e/ou reforma de imóveis com adicional de: erro de projeto, cruzada e danos materiais / corporais ao proprietário da obra; (f) responsabilidade civil de garagem: incêndio / roubo / alagamento de veículo para locais que não possuem sistema de valet e incêndio / roubo / colisão para os locais que possuem sistema de valet; (g) danos morais para todas as coberturas.

A importância segurada contratada pelo Shopping Pátio Higienópolis terá o valor máximo de indenização de R\$30.000 e possui como principais coberturas: (a) shopping centers e condomínio; (b) estabelecimentos comerciais e/ou industriais: para os locais das holdings; (c) estabelecimentos de hospedagem, restaurante, bares, boates e similares; (d) responsabilidade civil do empregador; (e) obras civis de construção e/ou reforma de imóveis com adicional de: erro de projeto, cruzada e danos materiais / corporais ao proprietário da obra; (f) responsabilidade civil de garagem: incêndio / roubo / alagamento de veículo para locais que não possuem sistema de valet e incêndio / roubo / colisão para os locais que possuem sistema de valet; (g) danos morais para todas as coberturas.

21. RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

A receita líquida de aluguéis e serviços está representado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Aluguéis	349.520	298.987	823.583	712.771
Estacionamento	56.218	37.767	168.420	104.694
Prestação de serviços	5.082	3.754	75.356	66.130
Operações de varejo (i)	-	-	139.163	102.026
Outros	37	-	415	4.928
Receita bruta de aluguéis e serviços	410.857	340.508	1.206.937	990.549
Impostos e deduções	(60.536)	(47.851)	(210.800)	(133.912)
Receita líquida de aluguéis e serviços (ii)	350.321	292.657	996.137	856.637

(i) Referem-se as receitas com vendas de mercadorias das operações de “iretail” e “e-commerce”.

Notas Explicativas

- (ii) A receita líquida de aluguéis e serviços foi impactada pela linearização dos descontos, conforme nota explicativa nº 04 item (i).

22. CUSTOS DOS SERVIÇOS E DESPESAS POR NATUREZA

A Companhia optou por apresentar a demonstração do resultado consolidada por função. Conforme requerido pelas IFRSs, está apresentado, o detalhamento dos custos dos serviços prestados e das despesas administrativas por natureza:

a) Controladora

	31.12.2022			31.12.2021		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(41.090)	(16.857)	(57.947)	(40.483)	(18.012)	(58.495)
Pessoal	(22.020)	(44.672)	(66.692)	(16.689)	(31.106)	(47.795)
Remuneração baseado em ações	-	(13.563)	(13.563)	-	(12.160)	(12.160)
Serviços de terceiros	(10.530)	(21.112)	(31.642)	(8.065)	(15.147)	(23.212)
Fundo de promoção	(470)	-	(470)	(357)	-	(357)
Estacionamento	(17.482)	-	(17.482)	(13.760)	-	(13.760)
Outros	(32.585)	(12.505)	(45.090)	(27.859)	(10.561)	(38.420)
	<u>(124.177)</u>	<u>(108.709)</u>	<u>(232.886)</u>	<u>(107.213)</u>	<u>(86.986)</u>	<u>(194.199)</u>

b) Consolidado

	31.12.2022			31.12.2021		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(132.630)	(24.531)	(157.161)	(129.213)	(26.171)	(155.384)
Pessoal	(32.750)	(56.888)	(89.638)	(23.288)	(43.869)	(67.157)
Remuneração baseado em ações	-	(13.563)	(13.563)	-	(12.160)	(12.160)
Serviços de terceiros	(8.704)	(23.477)	(32.181)	(10.427)	(16.226)	(26.653)
Fundo de promoção	(2.776)	-	(2.776)	(2.196)	-	(2.196)
Estacionamento	(44.495)	-	(44.495)	(32.356)	-	(32.356)
Operações de varejo (i)	(147.001)	-	(147.001)	(111.298)	-	(111.298)
Outros	(50.173)	(13.011)	(63.184)	(60.408)	(10.383)	(70.791)
	<u>(418.529)</u>	<u>(131.470)</u>	<u>(549.999)</u>	<u>(369.186)</u>	<u>(108.809)</u>	<u>(477.995)</u>

- (i) Referem-se aos custos com as operações de “iretail” e “e-commerce”.

Notas Explicativas

23. RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro está representado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Receitas financeiras:				
Juros ativos	7.470	2.775	11.277	5.421
Variações monetárias e cambiais ativas	2.059	32.590	2.711	50.975
Rendimentos de aplicações financeiras (i)	43.635	30.727	98.675	56.599
Outras receitas financeiras	50.405	723	54.185	4.689
	<u>103.569</u>	<u>66.815</u>	<u>166.848</u>	<u>117.684</u>
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(97.136)	(65.008)	(165.602)	(100.772)
Encargos de debêntures	(241.275)	(97.643)	(241.275)	(97.643)
Perda na operação de swap (ii)	(8.672)	(2.520)	(8.672)	(2.520)
Impostos e taxas	(6.377)	(1.677)	(14.079)	(24.551)
Outras despesas financeiras	(30.238)	(21.821)	(36.305)	(29.348)
	<u>(383.698)</u>	<u>(188.669)</u>	<u>(465.933)</u>	<u>(254.834)</u>
Valor justo de instrumento de capital (iii)	<u>(233.652)</u>	<u>253.316</u>	<u>(296.371)</u>	<u>268.843</u>
	<u>(513.781)</u>	<u>131.462</u>	<u>(595.456)</u>	<u>131.693</u>

- (i) Refere-se substancialmente a atualização das aplicações financeiras, conforme nota explicativa nº 04, itens (i), (iii) e (iv).
- (ii) Refere-se substancialmente ao resultado de “*return equity swap*”, conforme aprovação do Conselho de Administração, em reunião realizada em 05 de novembro de 2020, conforme nota explicativa nº 13. Em 31 de março de 2022, foi realizado o valor de R\$4.664 referente ao programa de 2021.
- (iii) Refere-se a atualização de uma aplicação financeira ao valor justo, sendo que esta variação não é caracterizada como receita ou despesa financeira, conforme nota explicativa nº 04, item (ii).

24. OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

Outras receitas operacionais são representadas, principalmente, por receitas de revendas de pontos, taxas de transferências de lojas e multas por rescisão de contratos de lojistas e vendas de outros ativos, enquanto outras despesas operacionais são representadas, principalmente, por provisões para créditos de liquidação duvidosa.

25. RELATÓRIO POR SEGMENTO

As informações apresentadas ao principal tomador de decisões para alocar recursos e avaliar o desempenho da Companhia e suas controladas, apresenta o segmento de Shopping Centers cuja demonstração do resultado é o menor nível para fins de análise de desempenho do Grupo.

26. BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

a) Plano de previdência complementar privada

A Companhia mantém plano de previdência complementar (contribuição definida) na Itaú Vida e Previdência S.A. Esse plano é opcional aos funcionários, e a Companhia contribui com 100% do valor mensal contribuído pelos funcionários.

Notas Explicativas

A Companhia não possui nenhuma obrigação nem direito com relação a qualquer superávit ou déficit que venha a ocorrer no plano.

Em 31 de dezembro de 2022, a contribuição da Companhia atingiu o montante de R\$2.443 (R\$1.808 em 31 de dezembro de 2021).

b) Plano Iguatemi de Bonificação

A Companhia possui plano de bonificação atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e operacionais a todos os seus empregados.

Em 31 de dezembro de 2022, o valor pago aos empregados elegíveis foi de aproximadamente R\$12.899. Em 2021, não houve pagamento, em função dos resultados não serem alcançados devido a pandemia.

c) Plano de remuneração baseado em ações

Em 28 de março de 2018 a Assembleia Geral Extraordinária da Companhia extinguiu o Plano de Opção de Compra de Ações aprovado por Assembleia anterior realizada em 08 de novembro de 2006, com manutenção da eficácia das opções ainda em vigor outorgadas com base nele e nos respectivos Programas. Também em 28 de março de 2018 a Assembleia Geral Extraordinária da Companhia aprovou novo Plano de Incentivo de Longo Prazo - Ações Restritas ("Plano"). O Plano tem por objetivo permitir a outorga de Ações Restritas aos Colaboradores Elegíveis, com vistas a, principalmente: (i) estimular a melhoria da gestão da Companhia e de suas Controladas, conferindo aos participantes a possibilidade de serem acionistas da Companhia, estimulando-os na otimização de todos os aspectos que possam valorizar a Companhia no longo prazo, dando-lhes, ainda, uma visão empreendedora e corporativa; (ii) estimular a atração e retenção dos administradores, empregados e prestadores de serviços; (iii) suportar o alinhamento de interesses entre executivos e acionistas da Companhia, maximizando o nível de comprometimento dos administradores e empregados com a geração de resultados sustentáveis para a Companhia; e (iv) ampliar a atratividade da Companhia e de suas Controladas.

Programa de Ações Restritas

Programa de Outorga de ações restritas, a ser liquidado em instrumentos patrimoniais, submetido à condição de aquisição de carência de um ano, com "vesting" de (a) 1/3 do total das ações restritas outorgadas após o 1º (primeiro) ano, (b) 1/3 do total das ações restritas outorgadas após o 2º (segundo) ano; e (c) 1/3 do total das ações restritas outorgadas após o 3º (terceiro) ano.

Este plano será contabilizado de acordo com a CPC 10 – Pagamento Baseado em Ações e seu correspondente IFRS 2, que requer que a Companhia calcule o valor dos instrumentos patrimoniais outorgados com base no valor justo dos mesmos na data de outorga. Não há preço de exercício a ser considerado. A correspondente despesa será reconhecida ao longo do período de carência para aquisição do direito de exercício dos instrumentos.

O valor justo das ações concedidas foi estimado na data da concessão correspondente a cada plano e equivale à média do valor da ação dos pregões do mês anterior a concessão, período este adotado a fim de permitir a precificação e corte para cálculo do volume global dos programas, expurgado o valor referente aos dividendos, por ação.

Considerando a utilização do conceito de "matching", para cada Ação Restrita adquirida pelo participante, mediante a utilização das Verbas Autorizadas, poderá ser adicionalmente outorgado o múltiplo de até 6 (seis) Ações Restritas, respeitando-se os períodos de bloqueio e critérios deste Programa.

Notas Explicativas

Os critérios adotados para a escolha dos participantes e “matching” são: performance do ano anterior ao Programa; qualidade dos desafios estabelecidos para o ano anterior ao Programa (KPIs); potencial futuro do participante; e performance da empresa e expectativas para o futuro.

As quantidades outorgadas por lote estão descritas na tabela a seguir:

	Quantidade outorgada	Data de carência	Despesa Total do Plano 2020	Despesa acumulada do plano de 2020
Vesting 1º ano	126.366	01/05/2021	3.535	3.404
Vesting 2º ano	126.366	01/05/2022	3.374	3.249
Vesting 3º ano	126.404	01/05/2023	1.768	1.703
Total	379.136		8.677	8.356

	Quantidade outorgada	Data de carência	Despesa Total do Plano 2021	Despesa acumulada do plano de 2021
Vesting 1º ano	175.793	01/05/2022	7.145	5.690
Vesting 2º ano	175.793	01/05/2023	6.821	5.432
Vesting 3º ano	175.845	01/05/2024	3.573	2.845
Total	527.431		17.539	13.967

	Quantidade outorgada	Data de carência	Despesa Total do Plano 2022	Despesa acumulada do plano de 2022
Vesting 1º ano	216.733	01/05/2023	5.007	2.040
Vesting 2º ano	216.733	01/05/2024	4.780	1.947
Vesting 3º ano	216.798	01/05/2025	2.504	1.020
Total	650.265		12.291	5.007

O valor referente ao plano de incentivo de longo prazo registrado em 31 de dezembro de 2022 foi R\$ 13.563 (2021 R\$ 12.160), conforme nota explicativa nº 22.

27. TRANSAÇÕES NÃO ENVOLVENDO CAIXA

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia reclassificou da rubrica de investimentos para a rubrica de reserva de retenção de lucros o montante de R\$138.048, o qual refere-se ao processo de transferência de 20% de participação do Shopping Iguatemi JK para a Iguatemi S.A.

Adicionalmente, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos no valor de R\$69.199 e o montante de R\$3.274 para reserva de retenção de lucro. O montante de R\$72.473 refere-se substancialmente a aplicação financeira relacionada as ações da “Infracommerce” que foram transferidas para a Iguatemi S.A.

Em decorrência dessas transações que não envolveram numerários, a Companhia não apresentou os respectivos efeitos nas demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto, transações não caixa no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Notas Explicativas

28. EVENTOS SUBSEQUENTES

Decisão STF - eficácia da coisa julgada tributária

No dia 08 de fevereiro de 2023, o Supremo Tribunal Federal concluiu o julgamento dos Temas 881 e 885 no sentido da perda dos efeitos de decisões individuais transitadas em julgado, a partir de mudança posterior de entendimento da corte, em questões tributárias. A Companhia realizou uma avaliação e não foi identificado nenhum caso, que tenha efeito significativo sobre suas operações.

Proposta de Orçamento de Capital

A Administração apresenta o orçamento de capital para o exercício de 2023 e propõe que parte do saldo remanescente da reserva de lucro do exercício de 2022, no montante de R\$ 177.421.000,00 (cento e setenta e sete milhões e quatrocentos e vinte e um mil reais) seja destinado para este fim. Esta reserva tem como objetivo atender às necessidades de recursos para investimentos na construção de novos shoppings e expansão dos existentes, como segue:

	<u>R\$ milhões</u>
Aplicações	
<u>Investimentos em expansões de empreendimentos e reinvestimentos</u>	
- Reinvestimentos em shopping centers e operações	177,4
Total das aplicações	<u>177,4</u>
 Fontes	
Retenção de lucros	177,4
Total das fontes	<u>177,4</u>

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos acionistas, conselheiros e diretores da
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Iguatemi ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2022 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 o resumo das principais políticas contábeis.

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 2022, 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 de 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 como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas 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 2022, os saldos de propriedades para investimento, que são registradas ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas, totalizam R\$ 4.184.129 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 descontado, 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, entendemos que os procedimentos adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Reconhecimento de receita de aluguel

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 2.5 e nº 21, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguéis pelo método linear durante 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 aluguéis, 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 CPC 06 (R2) / IFRS 16 – “Arrendamentos”, as receitas de aluguéis 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 vigentes, consideramos o reconhecimento da receita como um assunto em foco de nossa auditoria, pois os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem cláusulas contratuais específicas e cálculos sistêmicos para a determinação do valor da receita do contrato e o período do seu reconhecimento.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a identificação das atividades de controles desenhadas e implementadas pela Companhia no processo de reconhecimento de receitas de aluguel, (b) testes documentais em bases amostrais, incluindo o exame dos respectivos contratos; e (c) recálculo dos valores do reconhecimento da receita, observando os períodos adequados de competência ao longo do ano e dos períodos contratuais; (d) a obtenção do entendimento e avaliação dos impactos das concessões a lojistas por conta da pandemia da COVID-19 nos cálculos da linearização das receitas de aluguel, com a realização de testes documentais específicos; e (e) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Como resultado destes procedimentos, identificamos deficiências de controles internos e ajuste de auditoria, o qual não foi ajustado pela Companhia devido à imaterialidade sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos as receitas reconhecidas oriundas de contratos de arrendamentos operacionais, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Valor recuperável dos tributos diferidos ativos

Conforme descrito na nota explicativa nº 17 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2022, o saldo consolidado de tributos diferidos ativos provenientes de prejuízos fiscais, bases negativas de contribuição social e diferenças temporárias, cujo reconhecimento e realização estão fundamentados em estudo elaborado pela diretoria sobre a geração de lucros tributáveis futuros, é de R\$285.760 mil no Consolidado. A estimativa de geração de lucros tributáveis futuros requer julgamento significativo na determinação da projeção de lucros futuros. Devido à materialidade dos saldos, bem como à utilização de premissas internas subjetivas e de mercado para definição da projeção de lucros tributáveis futuros, o que envolve grau elevado de julgamento da 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 da projeção de lucros tributários futuros; (b) a análise das bases que deram origem aos créditos tributários sob a legislação tributária vigente; (c) a avaliação das principais premissas e metodologia usadas pela Companhia para a elaboração das projeções dos lucros tributáveis futuros e de ajustes por diferenças permanentes e temporárias que fazem parte da determinação do lucro tributário, planejamentos tributários, alíquotas dos tributos e os cálculos aritméticos; (d) a comparação de certos dados das projeções, quando disponíveis, com outras fontes externas e alinhamento dessas premissas com os planos de negócio aprovados pelos órgãos de Governança da Companhia; (e) a comparação da assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia no exercício; e (f) a revisão das divulgações efetuadas na nota explicativa nº 17 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (“DVA”) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor. A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

Valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentados para fins de comparação, ora reapresentados em decorrência dos assuntos descritos na nota explicativa nº2.23, foram auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 27 de fevereiro de 2023, sem qualquer modificação.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, e normas expedidas pela CVM e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2023

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Ribas Gomes Simões
Contador
CRC nº 1 SP 289690/O-0

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

A Sra. Cristina Anne Betts, na qualidade de Presidente da Companhia e o Sr. Guido Barbosa de Oliveira, Diretor Financeiro e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2023.

Cristina Anne Betts
Presidente

Guido Barbosa de Oliveira
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores
PÁGINA

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

A Sra. Cristina Anne Betts, na qualidade de Presidente da Companhia e o Sr. Guido Barbosa de Oliveira, Diretor Financeiro e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com o relatório do auditor independente sobre as Demonstrações Financeiras referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2023

Cristina Anne Betts
Presidente

Guido Barbosa de Oliveira
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores