

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Iguatemi S.A.

(Nova denominação da Jereissati Participações S.A.)

31 de dezembro de 2021
com Relatório do Auditor Independente

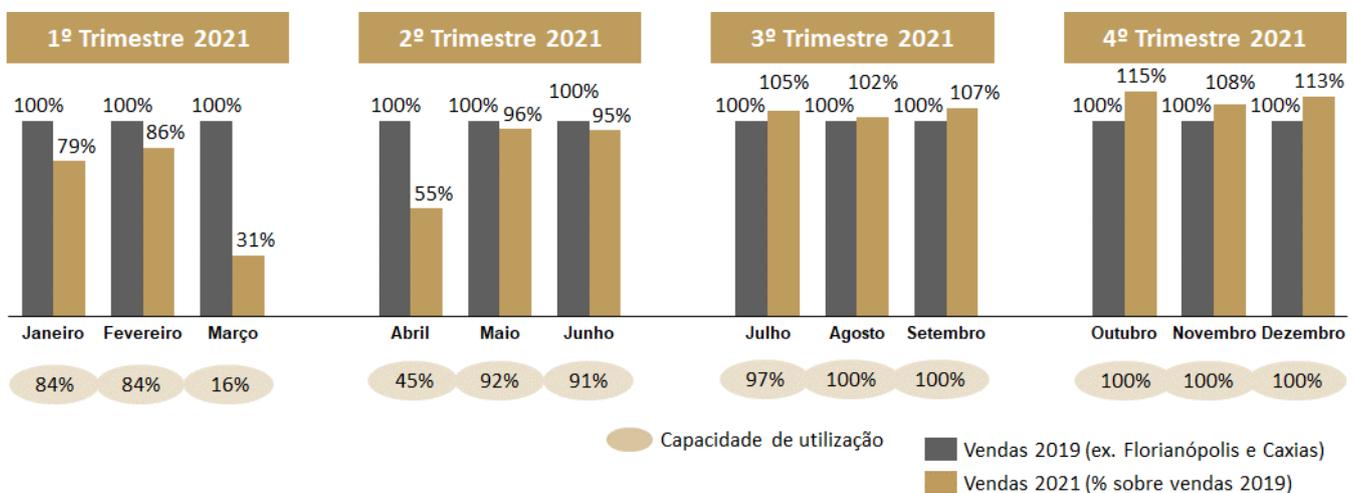
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Status das Operações e Vendas

O ano de 2021 foi marcado pelo ótimo resultado dos nossos empreendimentos, apresentando uma forte melhora sobre 2019 nos principais indicadores, com crescimento de vendas e aumento nas receitas de aluguel. Resultando numa queda na inadimplência e fechamento de área vaga quando comparados ao cenário visto em 2020.

Tabela indicadores operacionais

Nossas vendas continuaram performando muito bem, fazendo com que atingíssemos o recorde de vendas trimestral da nossa história. As nossas vendas totais atingiram R\$ 12,7 bilhões em 2021, o que representa um crescimento de 46,1% com relação ao ano de 2020. Já o indicador de vendas mesmas lojas (SSS) teve um desempenho superior, ficando 34,7% acima quando comparado ao mesmo período de 2020.



Nas vendas mesmas lojas (SSS), conseguimos melhorar em todos os segmentos, como Moda, Calçados, Artigos de Couro, que representa 32% da nossa ABL, avançando 50,6% em vendas nas mesmas lojas sobre 2019, e Alimentação também performaram bem, crescendo 35,6% em 2021 versus 2020.

Vale ressaltar, que com a volta da grade de filmes e lançamentos, tivemos uma melhora também nas operações de entretenimento. Essa melhora refletiu positivamente no fluxo de estacionamento e ocupação dos restaurantes e praças de alimentação a noite.

Aluguel

O resultado positivo de vendas possibilitou continuarmos com a nossa política de retirada de descontos, gerando um crescimento, sobre 2020 de 67,2% nos alugueis mesmas lojas (SSR). Apesar de termos aumentado a cobrança, a inadimplência líquida teve uma queda para 2,4%, valor próximo ao patamar pré pandemia e custo de ocupação atingiu 12,6%, no ano de 2021.

Taxa de ocupação

Com a forte retomada de vendas do nosso portfólio, tivemos um aumento na procura pelos nossos espaços, conseguindo locar 66 novos contratos no último trimestre do ano. Como resultado, dezembro foi o 6º mês consecutivo de fechamento de área vaga em 2021, alcançando uma taxa de ocupação média de 90,8% em 2021. Se considerarmos o fim do mês de dezembro a taxa de ocupação foi de 92,2%.

Reestruturação

Dando sequência à proposta de reestruturação societária, nos dias 1º e 13 de outubro de 2021, **a Jereissati Participações e a Iguatemi, aprovaram, respectivamente, em AGE por unanimidade e com 65% dos votos dos minoritários**, a incorporação das ações de emissão da Iguatemi de titularidade dos acionistas não controladores pela Jereissati. A Operação visa a criar a Iguatemi S.A., nova denominação a ser adotada pela Jereissati, que **reunirá as bases acionárias das duas companhias em uma única empresa, e que terá ações negociadas, na forma de Units**, no segmento de listagem Nível 1 da B3 S.A., porém com direitos de acionista e práticas de governança substancialmente similares àqueles exigidos pelo Regulamento do Novo Mercado da B3. Além disso, **no novo Estatuto Social da Companhia foram implementados vetos dados aos acionistas não controladores**, em matérias específicas, além **da criação de 4 novos comitês formados por membro estatutários**.

Essa nova estrutura é um passo fundamental para o futuro da companhia, pois permite a companhia aumentar sua capacidade de investimento e crescimento, **colocando a companhia em uma posição favorável para participar das oportunidades futuras de consolidação, combinações de negócios e aquisição de ativos estratégicos**, aumentando assim a relevância dentro do mercado de atuação.

Colaboradores

Nosso último trimestre, reforçamos a importância das nossas pessoas estarem no centro da experiência do cliente.

Nossa busca constante por garantir a saúde de nossos colaboradores fez com que as ações voltadas para prevenção de doenças tivessem destaque como o Outubro Rosa e Novembro Azul que ofereceram as colaboradoras e colaboradores palestras com profissionais renomados tais como Dr. Fernando Cotait Maluf e Dr. Antonio Carlos Buzaid e a oportunidade de realizar alguns exames de saúde feminina e masculina na empresa.

Em continuidade ao desenvolvimento de nossos líderes, desenvolvemos os programas Lidera Iguatemi voltado a primeira liderança e a formação em competências do futuro para média liderança, composto por 2 módulos: Problem Solving e Inova Iguatemi. Sendo o Problem Solving formado por 5 encontros com apresentação de projeto submetido a uma banca. Já para o Inova Iguatemi foram lançados 3 microlearnings (Mindset de Inovação, Design Thinking e Metodologias Ágeis) com laboratórios de práticas que iniciarão em 2022.

Recebemos a recertificação do GPTW, nas categorias Mulher e Varejo, construímos novos planos de ação e alcançamos 86% de conclusão das ações de clima previstas em plano organizacional para 2021. Fomos reconhecidos no 24º TOP of mind de RH, estando entre as cinco empresas mais lembradas pela gestão de pessoas na pandemia.

Reforçando nosso compromisso com diversidade geracional, lançamos um programa em parceria com a Lets Code destinado a desenvolvedoras e desenvolvedores com mais de cinquenta anos de idade. Ao final, dos 800 inscritos, 15 pessoas foram contempladas para participar de uma formação totalmente financiada pela Iguatemi, com duração de 24 semanas e 400 horas de formação full stack.

Continuamos expandindo o nosso olhar e ações afirmativas em Diversidade. Como signatária dos WEPS (Princípios do Empoderamento Feminino) a Iguatemi aderiu à campanha anual da ONU - 16 Dias de Ativismo pelo Fim da Violência contra as Mulheres. Realizamos ações afirmativas para apoiar esta causa, incluindo informação, workshops e a iluminação da fachada do Iguatemi Brasília com a cor laranja. Também foi realizado um Workshop sobre o tema que contou com mais de 65 participantes.

Iguatemi Digital

No terceiro trimestre continuamos a avançar em pontos importantes nas duas grandes frentes da estratégia digital da Iguatemi:

Aquisição da Etiqueta Única

No último dia 3 de março, a Iguatemi anunciou a aquisição de 23,08% da Etiqueta Única, maior e-commerce do Brasil que intermedia a venda e artigos second hand de luxo no país. Adquirida por R\$27 MM, a transação garante a Iguatemi uma opção de compra para se tornar controlador da operação em três anos.

A parceria com a Iguatemi S.A reforça a importância da inovação e do consumo consciente no mercado da moda. Atualmente, a Etiqueta Única é a maior plataforma online de luxo especializada em economia colaborativa e circular da América Latina, com crescimento médio de 40% ao ano.

Desde a sua expansão, a empresa conta com mais de 600 labels nacionais e internacionais em seu portfólio, além de 65 mil produtos autenticados, com marcas de luxo icônicas e desejadas como Gucci, Chanel e Louis Vuitton.

Além de estar alinhado aos objetivos de negócio da Iguatemi e tratar-se de um player em plena ascensão, a Etiqueta Única sempre apresentou lucro desde a sua inauguração em 2013, e em 2022 vai dobrar o GMV atual, e com esse novo investimento pretende triplicar o GMV nos próximos anos.

Iguatemi 365

O Iguatemi 365 teve em 2021 um ano de forte expansão. Dos quatro principais movimentos previstos (1) Logística - expansão Brasil; (2) Selection- aumento de categorias e SKUs; (3) Omnichannel - abertura 365 Pop Up e (4) lançamento app, apenas o último foi postergado para o 1º semestre de 2022.

Em (1) Logística passamos a entregar em todos os estados do país, cobrindo 91% do PIB brasileiro. Mesmo com a expansão nacional, reduzimos nosso lead time de entrega em 13% e mantivemos acima de 90% o percentual de pedidos entregues dentro do prazo. Como resultado, o GMV de cidades sem presença de shoppings centers Iguatemi passou a representar 47% do total de GMV do site (versus 30% em 2021).

Em (2) Selection, através do desenvolvimento de categorias não moda (como casa, decoração e beleza) e a entrada de novas 185 marcas como Golden Goose, Burberry e Michael Kors, atingimos o número de 407 marcas ativas (+83% YoY) e 22,4k SKUs (+ 38% YoY). Mesmo com o crescimento do share das categorias não moda, de precificação menor e que passarão a representar 13% do GMV total (+5pp YoY), mantivemos o AOV estável no YoY.

Na expansão (3) Omnichannel, no 4T21 abrimos nossa Pop Up com mais de 400 m2 no Shopping Iguatemi SP reforçando nosso DNA de omnicanalidade. Ainda no 4T21, com uma maior otimização dos investimentos de tráfego e exposição das frentes offline, tivemos, no comparativo com o mesmo período de 2020, o tráfego orgânico crescendo 3x mais que o pago enquanto o custo por sessão caiu 42%. Do ponto de vista de GMV, o 4T21 foi nosso melhor trimestre de venda da história e dezembro – mês da abertura da 365 Pop Up e da nova estrutura de Relacionamento Private Client - o nosso melhor mês, com as operações Offline (venda na loja da Baroneza, venda assistida na 365 Pop Up e vendas direta Private Clients) representando 19% do GMV total do mês.

Com os movimentos de expansão e aumento das eficiências da operação, fechamos 2021, versus 2020, com um crescimento de tráfego de 117%, 82% no número de clientes com compras e com uma redução de 17% no custo por sessão.

Em 2022, pretendemos (1) reduzir os prazos de entrega; (2) manter a expansão de categoria não moda e continuar trazendo marcas Top Brand (como Saint Laurent); (3) desenvolver novos modelos de venda off-line – como foco em novas operações temporárias e clientes Private; e (4) lançar o app. Como resultado, planejamos dobrar o nosso GMV versus 2021.

Iguatemi One

Durante o último trimestre o Iguatemi One teve uma evolução importante. O número de clientes aumentou em mais de 3 vezes, e o número de parceiros dobrou, trazendo inovações de descontos e experiências dentro e fora do ambiente dos nossos shoppings. Disponibilizamos experiências mais convenientes aos nossos clientes, como a participação da promoção de natal através do próprio aplicativo, poupando filas e trazendo uma interação mais fluida. Ainda através do aplicativo, demos a opção para o cliente contribuir com um natal mais solidário, através de doações de forma fácil e simples.

A conexão do ambiente físico com o digital já traz informações que nos ajudam a aprimorar a jornada dos clientes Iguatemi, e esses dados nos possibilitam oferecer a melhor experiência aliada ao perfil e necessidade de cada cliente, além de comunicação e ações cada vez mais personalizadas.

Para os próximos meses, temos várias ações para cada vez mais personalizar a experiência do usuário, tornando-a memorável. Traremos benefícios relevantes, novas funcionalidades e um ambiente mais dinâmico, englobando todas as etapas do novo conceito de relacionamento entre Iguatemi e cliente.

Iguatemi Institucional

Mondrian Para Crianças

Recursos de som, imagem e uma boa dose de efeitos especiais fizeram parte da exposição imersiva "Mondrian para Crianças", que o Galleria Shopping trouxe para Campinas de 1º a 31 de outubro, em comemoração ao Mês das Crianças. A mostra foi uma homenagem ao pintor holandês Piet Mondrian (1872-1944), criador do movimento neoplasticismo e conhecido por uma estética abstrata, com o uso predominante de preto, branco e cores primárias (vermelho, azul e amarelo), além de muitas formas geométricas, em especial os formatos quadrados e retangulares.

Os clientes puderam levar seus filhos para desfrutar de momentos inesquecíveis, em seis ambientes muito visuais e divertidos.

Fashion Week Kids

Nos dias 2 e 3 de outubro o Pátio Higienópolis recebeu mais uma edição do Fashion Weekend Kids, um desfile de moda do segmento infantil para marcas que desejam se relacionar com seu público final consumidor.

O desfile foi produzido pelas marcas de roupas e acessórios, com a participação dos filhos dos clientes como modelos. Para os convidados acessarem o evento deveriam efetuar a doação de um brinquedo para uma ONG.

Paisagens Impressionistas de Claude Monet

A Iguatemi promoveu a experiência “Paisagens Impressionistas de Claude Monet” nos shoppings Pátio Higienópolis, entre 13 de agosto e 17 de outubro, Iguatemi Campinas, de 29 de outubro a 14 de dezembro e Shopping Praia de Belas, de 21 de janeiro a 22 de fevereiro de 2022. Os visitantes vivenciaram uma experiência imersiva e sensorial nos quadros de Monet, como o aroma do seu jardim, o clima dos cafés da Paris da efervescente Belle Époque.

Experiência Sensorial que, por meio de oito estações, introduziu as cores, as técnicas, as obras de Monet e o ambiente em que viveu. Claude Monet nasceu em Paris, em 1840, e desde cedo começou a estudar pintura e é considerado o mais célebre pintor impressionista – o termo “impressionismo” surgiu a partir de uma de suas pinturas, “Impressão: Nascer do Sol”. Ocupando uma área de aproximadamente 380 metros.

Os visitantes tiveram acesso a oito estações, que introduziram as cores, as técnicas, as obras e o ambiente em que o artista viveu.

Festival de Vinhos

O Festival de Vinhos aconteceu no Iguatemi Esplanada nos dias 13 e 14 de novembro e no Galleria Shopping nos dias 04 e 05 de dezembro, e trouxe uma experiência descontraída na degustação de vinhos e espumantes, e para completar essa experiência o festival ofereceu finger foods distintos para cada bebida. O evento aconteceu no Garden Espaço de Eventos, com música ao vivo comandada pela Orquestra do Conservatório de Tatuí, seguindo todos os protocolos de segurança como distanciamento entre as mesas, que acomodaram até quatro pessoas cada.

Paisagens de Van Gogh

Uma experiência imersiva e sensorial em cenários inspirados na obra de um dos maiores artistas do mundo e principal nome do pós-impressionismo. A exposição Paisagens de Van Gogh ocorreu no Shopping Iguatemi Rio Preto de 14 de janeiro a 13 de fevereiro, trazendo parte do universo do pintor.

O evento foi inspirado em cinco das telas mais famosas de Van Gogh, nas centenas de cartas pessoais que escreveu ao longo dos seus 37 anos de vida e os 38 lugares em que morou. Com recursos de cores, sons e aromas, o visitante pôde conhecer sobre sua vida e impressões do mundo por meio de trechos de suas cartas pessoais, apresentadas por um narrador.

O circuito de visitação incluiu oito cenários, em cada ambiente, diferentes experiências ao som de trechos de suas cartas ao irmão Theo e à sua cunhada Johanna. Além dos ambientes, no piso superior o visitante ainda pode ver uma última obra: o "Quarto de Arles", uma instalação de 12m², réplica fiel da tela que retrata o quarto em que o pintor morou durante sua estadia no interior da França.

Welcome do Extraordinary

A Iguatemi trouxe com exclusividade, o Welcome to Extraordinary: um evento inédito e exclusivo que traz os filmes que Steven Spielberg produziu e dirigiu junto com a Universal Studios. Pais e filhos tiveram a oportunidade de lembrar os clássicos “Tubarão”, “E.T. – O Extraterrestre”, “De Volta para o Futuro” e “Jurassic Park - O Parque dos Dinossauros”. A arena, que contou com cerca de 200m², trouxe curiosidades sobre os filmes e conteúdos interativos. Cada cenário explorou detalhes famosos de cada um dos filmes e fez com que o visitante interagisse e tivesse uma experiência imersiva e especial. O evento gratuito ocorreu nos shoppings Praia de Belas, entre 08/10 e 07/11, Market Place entre os dias 23/10 e 21/11, Iguatemi Esplanada entre 07/01 e 06/02, Iguatemi Ribeirão Preto entre 14/01 e 13/02 e no Iguatemi Campinas, de 11/02 a 13/03.

Beach Tennis

Uma estrutura completa de locação de quadras de tênis de praia, montadas a céu aberto nos Shoppings da Iguatemi. A iniciativa inédita foi criada para reforçar o DNA pioneiro e inovador do empreendimento, em promover ações exclusivas para os seus clientes. A experiência promove praticar o esporte com a família e amigos, locando as quadras ou fazendo aulas exclusivas com professores renomados.

Foram duas quadras com uma infraestrutura completa, permitindo que os clientes jogassem com até quatro pessoas por partida, podendo ser em dupla ou individual. O Beach Tennis Iguatemi também contou com professores renomados do meio, para realizar aulas solos e ensinar as técnicas da modalidade. Tudo isso seguindo rígidos protocolos de saúde e segurança. O evento aconteceu no Iguatemi São Paulo entre os dias 17/09 e 31/10 e no Galleria Shopping, entre os dias 20/11 a 20/01.

Ação de Responsabilidade Social no Natal

Com o objetivo de incentivar a solidariedade e engajar o seu público em apoio ao próximo, a Iguatemi também promoveu a Campanha de Responsabilidade Social no Natal de 2021. Assim como no ano anterior, a campanha foi realizada no formato 100% digital, em uma plataforma segura e de fácil utilização desenvolvida pela Bsocial. A plataforma ficou disponível para doações durante os meses de dezembro de 2021 e janeiro de 2022, podendo ser acessada por meio das redes sociais e sites dos shoppings, além do aplicativo Iguatemi One.

RESULTADO DO 4T21

Os resultados operacionais e financeiros da Companhia para em 2021, conforme mencionado acima, tiveram uma recuperação e já se encontram acima do patamar pré-pandemia. As **vendas totais no trimestre atingiram R\$ 12,7 bilhões em nosso portfólio, e apresentaram um crescimento de 46,1%** em comparação ao mesmo período de 2020. As **vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 46,1%** e o desempenho das **vendas mesmas lojas (SSS) foi de 34,7%** no ano de 2021 versus 2020. Os **aluguéis mesmas áreas (SAR) aumentaram 66%**, e os **aluguéis mesmas lojas (SSR) aumentaram 67,2%**, se comparados ao ano de 2020. Vale lembrar que os indicadores de aluguel são líquidos de descontos e provisões sobre aluguéis e, portanto, refletem, a decisão tomada pela Companhia de conceder descontos temporários sobre parte do repasse contratual do IGP-M.

Com relação ao desempenho dos **Shoppings a 100%**, tivemos um **aumento, versus o mesmo período de 2020, de 19,7% na Receita Bruta de Aluguel** do trimestre (Aluguel Mínimo + *Overage* + Locação Temporária), atingindo **R\$ 1.220,6 milhões**. A **Receita de Estacionamento totalizou R\$ 162,4 milhões** em 2021, 39,3 versus acima de 2020, mesmo tendo crescido essa linha continua impactada principalmente pelo menor fluxo e frequência das atividades de entretenimento, que apesar de continuarem ocorrendo, ainda não conseguem reunir o mesmo público de antes.

A companhia atingiu em 2021 uma **Receita Bruta de R\$ 992,3 milhões um crescimento de 29,8% versus 2020**, resultado positivo vindo principalmente da linha de aluguel, com crescimento de 20,1% versus o 2020. Em 2021, a companhia decidiu conceder descontos temporários do reajuste automático da inflação sobre o aluguel, de acordo com o perfil do empreendimento e área de atuação de cada lojista. Levando em consideração essa política de descontos, apresentamos um **crescimento, comparado ao mesmo período de 2020, na Receita Líquida de 26,8% para R\$ 858,1 milhões** no ano.

Os custos de aluguéis e serviços aumentaram em 56,2% versus o 2020, esse crescimento foi puxado pela linha de outros devido à expansão dos negócios de varejo (I-Retail) e Iguatemi 365 e pelo aumento dos custos com área vaga e do aumento da taxa de vacância se comparado a 2020. As despesas cresceram 46,3% comparado a 2020, atingindo R\$ 117,2 milhões em 2021. O EBITDA fechou em R\$ 496,8 milhões no ano, um crescimento de 2,8% contra 2020, com margem EBITDA de 58,9%.

A **Dívida Total da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 3,4 bilhões**, 4,2% abaixo de 2020. A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R\$ 2,1 bilhões, aumento de 13,5% em comparação a 2020, levando a uma **Dívida Líquida de R\$ 1,37 bilhão** e um múltiplo **Dívida Líquida/EBITDA de 2,76x**.

A Iguatemi reforça a sua visão otimista e está preparada para se beneficiar da recuperação da economia no pós pandemia, com um portfólio robusto e de alta qualidade, onde continuaremos investindo em atualização do mix, visando uma maior rentabilidade. Na parte digital, temos uma estratégia bem desenhada e em fase de crescimento, com interações em diversas etapas da jornada do cliente.

Cristina Betts
CEO da Iguatemi S.A

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, inclusive consolidando a participação indireta de 6,58% no Shopping Iguatemi Porto Alegre e Torre anexa (Iguatemi Business) a partir de 1º de Janeiro de 2020.

Indicadores Financeiros - Contábil	12M21	12M20	Var. %
Receita Bruta (R\$ mil)	992.322	764.402	29,8%
Receita Líquida (R\$ mil)	858.064	676.664	26,8%
EBITDA (R\$ mil)	496.770	483.279	2,8%
Margem EBITDA	57,89%	71,42%	-13,5 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	346.205	176.080	96,6%
Margem Líquida	40,35%	26,02%	14,3 p.p.
FFO (R\$ mil)	473.897	306.156	54,79%
Margem FFO	55,23%	45,24%	10,0 p.p.

Indicadores Operacionais	12M21	12M20	Var. %
ABL Total (m²)	709.304	710.895	-0,2%
ABL Própria (m²)	469.358	470.928	-0,3%
ABL Própria Média (m²)	469.358	469.521	0,0%
ABL Total Shopping (m²)	670.295	671.909	-0,2%
ABL Própria Shopping (m²)	436.248	437.844	-0,4%
Total Shoppings ⁽¹⁾	16	16	0,0%
Vendas Totais (R\$ mil)	12.706.647	8.697.166	46,1%
Vendas mesmas lojas (SSS)	34,7%	-28,1%	62,8 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	46,1%	-36,2%	82,3 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR) ⁽²⁾	67,2%	-24,5%	91,7 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR) ⁽³⁾	66,0%	-28,5%	94,5 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	12,6%	13,5%	-0,9 p.p.
Taxa de Ocupação ⁽⁴⁾	90,8%	93,1%	-2,3 p.p.
Inadimplência líquida	2,4%	5,8%	-3,4 p.p.

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

(2) Número da tabela na visão competência em 2021 versus 2020.

(3) Número da tabela na visão competência em 2021 versus 2020.

(4) No fechamento de dezembro taxa de ocupação encerrou em 92,2%

PORTFÓLIO IGUATEMI

Portfólio	Cidade	ABC Total (m ²) ⁽¹⁾	ABL Total (m ²)	Participação Iguatemi	ABL Iguatemi (m ²)
Iguatemi São Paulo	São Paulo	49.250	49.250	58,58%	28.851
JK Iguatemi	São Paulo	34.104	34.104	64,00%	21.826
Pátio Higienópolis	São Paulo	33.487	33.487	11,54%	3.864
Market Place	São Paulo	26.560	26.560	100,00%	26.560
Iguatemi Alphaville	Barueri	30.924	30.924	78,00%	24.121
Iguatemi Campinas	Campinas	77.559	73.390	70,00%	51.373
Galleria	Campinas	33.141	33.141	100,00%	33.141
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	Sorocaba	64.807	64.807	60,93%	39.487
Iguatemi Esplanada - área proprietária ⁽³⁾	Sorocaba	6.556	3.678	100,00%	3.678
Iguatemi São Carlos	São Carlos	22.344	22.344	50,00%	11.172
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	43.329	43.329	88,00%	38.130
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.550	43.550	88,00%	38.324
Subtotal Sudeste		465.612	458.565	69,90%	320.527
Iguatemi Porto Alegre ⁽⁴⁾	Porto Alegre	68.240	64.792	42,58%	27.589
Praia de Belas	Porto Alegre	47.801	44.852	57,55%	25.812
Subtotal Sul		116.042	109.645	48,70%	53.401
Iguatemi Brasília	Brasília	34.658	34.658	64,00%	22.181
Subtotal DF		34.658	34.658	64,00%	22.181
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20.057	20.057	41,00%	8.223
I Fashion Outlet Santa Catarina	Tijucas	19.836	19.836	54,00%	10.712
Power Center Iguatemi Campinas ⁽⁵⁾	Campinas	27.534	27.534	77,00%	21.201
Subtotal Outlet e Power Center		67.427	67.427	59,53%	40.136
Subtotal Shoppings		683.739	670.295	65,08%	436.245
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
Subtotal Torres		39.010	39.010	84,87%	33.109
Total		722.748	709.304	66,17%	469.355

(1) Área Bruta Comercial (ABC) 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.

DESEMPENHO OPERACIONAL (Shopping a 100%) - ALUGUEL MÍNIMO + OVERAGE + LOC TEMP (R\$ mil) ⁽¹⁾

Portfólio	12M21	12M20	Var. %
Iguatemi São Paulo	281.946	226.855	24,3%
JK Iguatemi	119.772	88.331	35,6%
Pátio Higienópolis	116.276	104.676	11,1%
Market Place	28.387	26.931	5,4%
Torres Market Place	22.043	27.348	-19,4%
Iguatemi Alphaville	38.664	34.131	13,3%
Iguatemi Campinas	128.395	110.571	16,1%
Galleria	28.360	22.976	23,4%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	78.271	66.635	17,5%
Iguatemi São Carlos	14.552	12.533	16,1%
Iguatemi Ribeirão Preto	31.005	25.646	20,9%
Iguatemi Rio Preto	40.369	30.914	30,6%
Iguatemi Porto Alegre	146.953	120.999	21,4%
Torre Iguatemi Porto Alegre	9.772	9.352	4,5%
Praia de Belas	58.610	50.172	16,8%
Iguatemi Brasília	51.683	42.350	22,0%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	15.987	12.029	32,9%
I Fashion Outlet Santa Catarina	6.507	4.584	42,0%
Power Center Iguatemi Campinas	3.043	3.018	0,8%
Total	1.220.596	1.020.051	19,7%

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

Portfólio	12M21	12M20	Var. %
Iguatemi São Paulo	24.671	16.792	46,9%
JK Iguatemi	14.420	10.435	38,2%
Pátio Higienópolis	9.473	6.948	36,3%
Market Place	10.363	7.118	45,6%
Torres Market Place	-	-	-
Iguatemi Alphaville	11.587	8.467	36,8%
Iguatemi Campinas	21.749	16.140	34,8%
Galleria	6.539	5.333	22,6%
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	18.770	13.673	37,3%
Iguatemi São Carlos	2.210	1.965	12,5%
Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	-
Iguatemi Rio Preto	-	-	-
Iguatemi Porto Alegre	23.641	15.216	55,4%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	-	-
Praia de Belas	10.010	7.542	32,7%
Iguatemi Brasília	7.915	5.977	32,4%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	-	-	-
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	1.033	956	8,1%
Total	162.379	116.562	39,3%

(1) Números apresentados não incluem o efeito da linearização.

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

VENDAS E ALUGUÉIS

As **Vendas Totais atingiram R\$ 12,7 bilhões** no ano, 46,1% acima do ano de 2020. Os segmentos que melhor desempenharam nas vendas no trimestre foram as operações de Moda, Calçados, Artigos de Couro e Alimentação, que refletem a melhora das operações à medida que os consumidores vêm retomando as suas atividades comerciais pré pandemia e retornando aos escritórios.

Vendas mesmas lojas (SSS)	% ABL	12M21 x 12M20		
		Âncoras	Demais lojas	TOTAL
Alimentação	13,1%	40,6%	35,2%	35,6%
Moda, Calçados, Artigos de Couro	32,0%	55,5%	49,6%	50,6%
Artigos para o Lar, Livraria, Papelaria, Info.	12,5%	13,3%	9,3%	10,0%
Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias	17,1%	22,9%	30,3%	29,8%
Serviços, Entretenimento, Outros	25,3%	9,2%	13,7%	10,5%
TOTAL	100,0%	29,3%	35,9%	34,8%

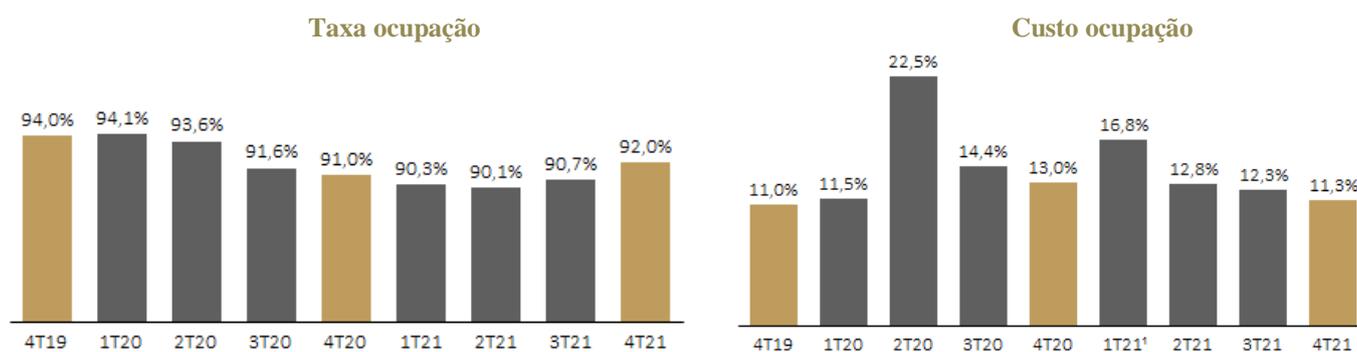
Considerando lojas âncoras aquelas com ABL igual ou superior a 1.000 m² e demais lojas aquelas com ABL inferior a 1.000 m².

Comparado ao ano de 2020, as vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 46,1% no ano, enquanto as vendas mesmas lojas (SSS) foram de 34,7%. Os aluguéis mesmas áreas (SAR) cresceram 66,0% e os aluguéis mesmas lojas (SSR) aumentaram 67,2%.

A Receita de Aluguel dos Ativos a 100% atingiu R\$ 1.220,6 milhões em 2021 (19,7% acima comparado a 2020), já a Receita de Estacionamento atingiu R\$ 162,4 milhões no ano (39,3% comparado ao ano de 2020).

TAXA E CUSTO DE OCUPAÇÃO

A ocupação média do portfólio no ano foi de 90,8%, 2,3 pontos percentuais abaixo de 2020, no fechamento em 31 de dezembro a taxa de ocupação foi de 92,2%. Custo de ocupação médio foi de 12,6% no ano.



INADIMPLÊNCIA

Encerramos o 4T21 com uma inadimplência líquida a níveis pré pandemia de 2,4%, 3,4 pontos percentuais abaixo versus o ano de 2020, mostrando que estamos conseguindo receber valores que ficaram atrasados nesses últimos meses, além de mostrar a capacidade de recebimento dos aluguéis correntes.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DRE Consolidada - Contábil (R\$ mil)	12M21	12M20	Var. %
Receita Bruta	992.322	764.402	29,8%
Impostos e descontos	-214.485	-245.252	-12,5%
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	80.227	157.514	-49,1%
Receita Líquida	858.064	676.664	26,8%
Custos e Despesas	-357.177	-233.710	52,8%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	-6.946	43.061	-116,1%
Resultado de Equivalência Patrimonial	2.829	-2.736	-203,4%
EBITDA	496.770	483.279	2,8%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>57,89%</i>	<i>71,42%</i>	-13,5 p.p.
Depreciação e Amortização	-155.386	-149.001	4,3%
EBIT	341.384	334.278	2,1%
<i>Margem EBIT</i>	<i>39,79%</i>	<i>49,40%</i>	-9,6 p.p.
Receitas (Despesas) Financeiras	195.507	-88.935	-319,8%
IR e CSLL	-190.686	-69.263	175,3%
Lucro Líquido	346.205	176.080	96,6%
<i>Margem Líquida</i>	<i>40,35%</i>	<i>26,02%</i>	14,3 p.p.
FFO	473.897	306.156	54,79%
<i>Margem FFO</i>	<i>55,23%</i>	<i>45,24%</i>	10,0 p.p.

(1) Linearização dos descontos.

RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da Iguatemi no ano de 2021 foi de R\$ 992,3 milhões, aumento de 29,8% em relação ao mesmo período de 2020.

Receita Bruta - Contábil (R\$ mil)	12M21	12M20	Var. %
Aluguel	712.771	593.660	20,1%
Taxa de Administração	38.377	39.259	-2,2%
Estacionamento	104.694	75.750	38,2%
Outros	136.480	55.733	144,9%
Total	992.322	764.402	29,8%

A Receita de Aluguel, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve um crescimento de 20,1% em relação a 2020 e representou 71,8% da Receita Bruta da Companhia.

Receita de Aluguel - Contábil (R\$ mil)	12M21	12M20	Var. %
Aluguel Mínimo	610.573	532.967	14,6%
Aluguel Percentual	54.924	28.991	89,5%
Locações Temporárias	47.274	31.702	49,1%
Total	712.771	593.660	20,1%

Este aumento da Receita de Aluguel em relação a 2020 é explicado principalmente por:

- Aluguel Mínimo: aumento de 14,6% com o efeito positivo dos reajustes automáticos dos contratos de aluguel pela inflação.
- Aluguel Percentual (*Overage*): aumento de 89,5% em função do aumento das vendas nos segmentos de Artigos Diversos, Saúde & Beleza e Joalheria e Moda, Calçados e Artigos de Couro
- Locações Temporárias: aumento de 49,1%, sobre 2020, mostrando não só a retomada do fluxo, como também da expectativa positiva dos operadores sobre o setor.

A Receita de Estacionamento atingiu R\$ 104,7 milhões, 38,2% acima comparado a 2020, mesmo acima essa linha ainda impactada pelo tempo de permanência menor das pessoas no shopping e também devido ao fluxo no geral ainda abaixo dos níveis de 2019, parte por conta das operações de entretenimento que ainda não retomaram o fluxo pré pandemia e parte por conta da dinâmica de home office, que diminui a circulação das pessoas nos centros empresariais.

A linha de Outros apresentou um crescimento de 144,9% no ano, principalmente devido às novas marcas da i-Retail que começamos a operar, e ao crescimento do Iguatemi 365. As duas operações têm crescido em ritmo acelerado nos últimos trimestres.

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

As Deduções, Impostos e Contribuições somaram R\$ 134,3 milhões negativos, principalmente devido ao auxílio pontual aos lojistas que estamos concedendo.

LINEARIZAÇÃO

Conforme mencionado anteriormente, a Iguatemi adotou políticas de descontos diferenciadas durante o período em que as operações sofreram com restrições devido à pandemia que, somados aos demais descontos comerciais concedidos, serão linearizadas e amortizadas pelo prazo remanescente de cada contrato. Da mesma forma, as vendas de coparticipação, que até então eram registradas como receita em uma única vez, passaram a ser linearizadas e amortizadas por um período de 60 meses, sendo aplicado, assim, de forma integral o que dispõe o CPC 06(R2)/IFRS 16 – Operações de arrendamento mercantil nas demonstrações financeiras da Iguatemi.

RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida no ano foi de R\$ 858,1 milhões, um crescimento de 26,8% em relação a 2020.

CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas - Contábil (R\$ mil)	12M21	12M20	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-240.010	-153.623	56,2%
Pessoal	-23.288	-25.562	-8,9%
Serviços de terceiros	-10.440	-7.871	32,6%
Fundo de promoção	-2.196	-1.488	47,6%
Estacionamento	-32.356	-31.659	2,2%
Outros	-171.730	-87.043	97,3%
Despesas	-117.167	-80.087	46,3%
Pessoal	-71.301	-38.856	83,5%
Remuneração baseado em ações	-12.160	-8.092	50,3%
Serviços de terceiros	-16.721	-15.911	5,1%
Outros	-16.985	-17.228	-1,4%
Subtotal	-357.177	-233.710	52,8%
Depreciação e Amortização	-155.386	-149.001	4,3%
Total	-512.563	-382.711	33,9%

A linha de Custos de Aluguéis e Serviços foi de R\$ 240 milhões em 2021 (excluindo depreciação e amortização), um aumento de 56,2% em comparação a 2020, parte em decorrência da expansão das operações da I-Retail e do Iguatemi 365 e também pelo aumento no custo com área vaga e pelo aumento da vacância.

As Despesas ficaram 46,3% acima do ano de 2020, puxado pelo aumento das despesas com pessoal e remuneração baseada em ações.

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

No ano, a Companhia apresentou um resultado de R\$ 27,7 milhões referente a venda de uma fração ideal do terreno do Iguatemi para a construção de 3 torres residenciais totalizando aproximadamente 20.500 m² de área privativa. Apesar disso, no total de Outras Receitas e Despesas Operacionais o valor de R\$ 6,9 milhões negativo é 116,1% abaixo do mesmo período de 2020.

Outras Rec. (Desp.) Op. - Contábil (R\$ mil)	12M21	12M20	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	27.694	18.925	46,3%
Outros	-34.640	24.136	-243,5%
Outras Receitas (Desp.) Op.	-6.946	43.061	-116,1%

DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO

A linha Depreciação e Amortização apresentou um crescimento de 4,3% no ano comparado a 2020, para R\$ 155,4 milhões.

RESULTADO FINANCEIRO

O Resultado Financeiro Líquido da Iguatemi em 2021 foi de R\$ 195,5 milhões, 319,8% acima do valor apresentado em 2020.

As despesas financeiras aumentaram em 79,9% por conta do maior nível de endividamento bruto da companhia e aumento da SELIC, se comparado ao mesmo período de 2020.

Resultado Financeiro Líquido - Contábil (R\$ mil)	12M21	12M20	Var. %
Receitas Financeiras	487.775	73.566	563,0%
Despesas Financeiras	-292.268	-162.501	79,9%
Resultado Financeiro Líquido	195.507	-88.935	-319,8%

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

Em 2021, o Imposto de Renda e Contribuição Social totalizou R\$ 190,7 milhões, 175,3% maior do que 2020, por conta do diferimento do imposto referente à linearização e sobre o ganho de capital com o investimento da Infracommerce.

LUCRO LÍQUIDO E FFO

O Lucro Líquido no ano foi de R\$ 346,2 milhões, 96,6% acima do apresentado em 2020, com Margem Líquida de 40,3%. O FFO atingiu R\$ 473,9 milhões 54,8% acima do mesmo período de 2020.

EBITDA

O EBITDA do trimestre atingiu R\$ 496,7 milhões, 2,8% acima de 2020, com Margem EBITDA de 57,9%. A queda na margem EBITDA é, em parte, atribuída ao crescimento das operações de Varejo e Iguatemi 365 que tem margens menores.

Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) - Contábil (R\$ mil)	12M21	12M20	Var. %
Lucro Líquido	346.205	176.080	96,6%
(+) IR / CS	190.686	69.263	175,3%
(+) Despesas Financeiras	292.268	162.501	79,9%
(-) Receitas Financeiras	-487.775	-73.566	563,0%
EBIT (LAJIR)	341.384	334.278	2,1%
(+) Depreciação e Amortização	155.386	149.001	4,3%
EBITDA	496.770	483.279	2,8%
Receita Líquida	858.064	676.664	26,8%
Margem EBITDA	57,89%	71,42%	-13,5 p.p.

ENDIVIDAMENTO

A Iguatemi encerrou o ano com uma Dívida Total de R\$ 3.423,9 milhões, com prazo médio em 3,5 anos e custo médio de 111,8% do CDI, índice ao qual 87,1% da nossa dívida está indexada. A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R\$ 2 bilhões, aumento de 13,5% em comparação a 2020, levando a uma Dívida Líquida de R\$ 1.369,8 milhões e um múltiplo Dívida Líquida/EBITDA de 2,76x, uma queda de 0,89p.p. versus o ano de 2020.

Dados Consolidados (R\$ mil)	31/12/2021	31/12/2020	Var. %
Dívida Total⁽¹⁾	3.423.926	3.574.985	-4,2%
Disponibilidades	2.054.091	1.809.746	13,5%
Dívida Líquida	1.369.835	1.765.239	-22,4%
EBITDA (LTM) ⁽¹⁾	496.770	483.279	2,8%
Dívida Líquida/EBITDA	2,76x	3,65x	-0,89

(1) Dívida Total líquida do instrumento financeiro derivativo (swap) contabilizado no Ativo Não Circulante em 2020.

Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	31/12/2021	%	31/12/2020	%
TR	441.426	12,9%	460.815	12,9%
CDI	2.982.501	87,1%	3.035.572	84,9%
Outros	0	0,0%	78.598	2,2%
Curto Prazo	321.899	9,4%	680.077	19%
Longo Prazo	3.102.027	90,6%	2.894.908	81%

MERCADO DE CAPITAIS

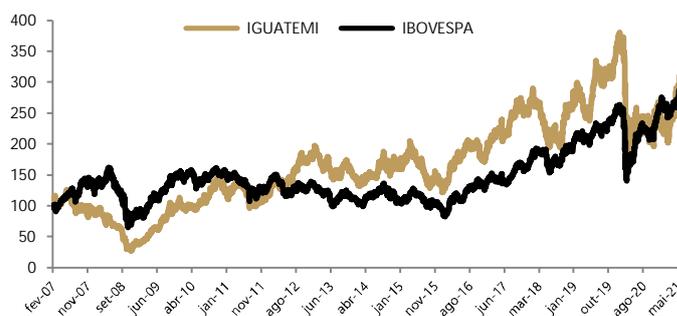
A Iguatemi está listada na B3, com o *ticker* IGTH11 e IGTH3, e é uma das empresas dos índices Ibovespa e IBx-100. Nossos principais acionistas e o *free float* da Companhia, com base em 31/12/2021, estão descritos no quadro a seguir:

Composição Acionária (Iguatemi S.A.)	IGTH3 (ONs)	IGTH11 (UNITs)		Unit Equivalente	
	# ações ON	# ações ON	# ações PN	(teórico)	% Total
Acionista Controlador	530.132.630			75.733.233	28,7%
Float	49.733.034	180.853.438	361.706.876	187.958.157	71,2%
Tesouraria	6	417.642	835.284	417.643	0,2%
Total	579.865.670	181.271.080	362.542.160	264.109.033	100,0%

A Unit da Iguatemi encerrou o 4T21 cotada a R\$ 18,07. Atualmente, 13 analistas de mercado têm cobertura ativa na Iguatemi.

IGTH11 ⁽¹⁾	
Preço Final (31/12/2021)	R\$ 18,07
Maior Preço do 4T21	R\$ 21,39
Menor Preço do 4T21	R\$ 17,50
Valorização no 4T21	-8,55%
Número de Units Equivalentes	264.109.033
Market Cap (31/12/2021)	R\$ 4.772.450.224
Média diária de Liquidez no 4T21	R\$ 62.438.139

(1) Fonte: Broadcast, data base: 31/12/2021.



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.

Com base nas melhores práticas de mercado e baseado no resultado de um trabalho de diagnóstico estruturado, realizado com auxílio de consultoria externa em todos os sub processos de RH e na metodologia CMMI (Capability Maturity Model Integration) foram atualizadas, em 2019, as principais políticas da área, a política de Remuneração e de Atração. Lançamos e sustentamos um sistema integrado HCM (Human Capital Management) SuccessFactor de gestão de pessoas que utilizamos amplamente no exercício dos processos de recursos humanos no dia a dia o qual os gestores têm acesso de modo a facilitar a gestão da informação, as alçadas de aprovação e a transparência aos colaboradores que também passaram a ter acesso a informações relevantes, tais como:

- estrutura organizacional completa;
- descritivos de todos os cargos;
- vagas disponíveis para inscrição interna ou indicações;
- plataforma com cursos disponíveis;
- autosserviço em relação a atualização do próprio perfil, solicitação de férias e consulta aos demonstrativos de pagamentos.

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.

Em 31 de dezembro de 2021 a Iguatemi tinha **493 funcionários**, versus 372 funcionários em 31 de dezembro de 2020 (+32,5%). Parte relevante dessas novas contratações foram para a formação dos times de Iguatemi 365 e também das lojas da I-Retail.

PROGRAMAS SOCIOAMBIENTAIS

Há mais de 10 anos, a Iguatemi, sempre preocupada com os aspectos socioambientais, implementa ações sustentáveis que economizam água e reduzem o consumo de energia, tais como:

Ações para redução do consumo de energia

- Migração para o Mercado Livre (atualmente todos os nossos shoppings estão no Mercado Livre);
- Substituição contínua das lâmpadas e equipamentos por novas tecnologias mais eficientes (Chillers, LED, dentre outros);
- Automatização de sistemas para melhorar a eficiência dos Shoppings (iluminação, ar condicionado, dentre outros).

Ações para economia de água e para aumento da autossuficiência

- Poços artesianos;
- Tratamento de água e esgoto (ETE/ETA);
- Instalação de equipamentos economizadores (arejadores, vasos sanitários, válvulas economizadoras, dentre outros).

Outras iniciativas

Desenvolvemos nossos processos logísticos (como, por exemplo, reciclagem ou coleta seletiva) sempre levando em conta o meio ambiente.

Atualmente, quatro *malls* possuem um evoluído sistema de compostagem: Iguatemi Porto Alegre, Iguatemi Campinas e Iguatemi Esplanada. Em cada shopping foi adotado um modelo diferente e estão sendo feitas análises para definição de qual o melhor modelo a ser adotado nos demais ativos do grupo. Além disso, todos os *malls* possuem sistema de coleta seletiva e reciclagem (em diferentes modelos).

Adicionalmente, vale ressaltar a prática de ações sociais, de apoio a cooperativas, que beneficiam comunidades carentes com o trabalho de separação dos resíduos ou a reutilização de matérias-primas.

Finalmente, 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.

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

A Companhia e suas controladas passaram a utilizar os serviços de auditoria da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. a partir do primeiro trimestre de 2017. 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.

Iguatemi S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.... 1

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais	10
Demonstrações do resultado	12
Demonstrações do resultado abrangente.....	13
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	14
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	15
Demonstrações do valor adicionado	17
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	18



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

Iguatemi S.A. (nova denominação da Jereissati Participações S.A)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Iguatemi S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações 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 S.A. em 31 de dezembro de 2021, 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 (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 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, 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Valor recuperável das propriedades para investimento e ágio por rentabilidade futura

Em 31 de dezembro de 2021, os saldos de propriedades para investimentos mensuradas pelo método de custo (nota explicativa 8) e de ágio por rentabilidade futura (nota explicativa 10), totalizavam R\$4.319.121 mil e R\$88.169 mil, respectivamente, 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 amparada no 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 uma vez que envolvem elevado grau de julgamento. Anualmente, a Companhia avalia as premissas e estimativas de rentabilidade futura e geração de caixa por unidades geradoras de caixa (UGC) às quais as propriedades e os respectivos ágios estão alocados, bem como as taxas de crescimento, taxas de desconto, projeções dos fluxos de caixa, dentre outros indicadores, uma vez que podem ocorrer mudanças nos mercados de atuação, quer sejam econômicas ou regulatórias. Em função das mudanças que podem ocorrer nessas estimativas e que podem impactar de forma relevante o valor de recuperação destes ativos e, conseqüentemente, as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pela diretoria e na avaliação das premissas que suportaram as projeções que determinaram o plano de negócios, orçamento, estudos técnicos e análises do valor recuperável das propriedades para investimento e do ágio por rentabilidade futura da Companhia; (b) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, risco país 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; (c) a avaliação dos efeitos da atual pandemia da COVID-19 nas premissas utilizadas; (d) a verificação da exatidão dos cálculos aritméticos das projeções; (e) a comparação da assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia no exercício; (f) a análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; (g) a análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor recuperável, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado; (h) a comparação do valor recuperável adotado pela diretoria, com base no fluxo de caixa descontado, com o valor contábil das propriedades para investimento e do ágio por rentabilidade futura, bem como a comparação do valor de mercado da Companhia, com base no valor de suas ações negociadas no mercado com o valor de seu patrimônio líquido; e (i) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor recuperável das propriedades para investimento e do ágio por rentabilidade futura, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas desse valor recuperável adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Reconhecimento de receita de aluguel e cessão de direitos

Conforme mencionado nas notas explicativas 2.5 e 20, a controlada Iguatemi Empresa de Shoppings Center S.A. ("IESC") reconhece suas receitas de aluguéis mínimos e de cessão de direitos a lojistas negociadas após a data da inauguração do empreendimento, no momento que ocorrem, sendo apresentadas nas receitas operacionais e outras receitas operacionais na demonstração do resultado, respectivamente. A cessão de direitos a lojistas antes da entrega da inauguração do empreendimento é reconhecida pelo método linear respeitando o período do arrendamento e incluída nas receitas operacionais. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que o Grupo não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo.

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 através de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. Os aluguéis mínimos são ajustados por aumentos fixos regulares ao longo do prazo dos contratos, aluguel em dobro no mês de dezembro e pela inflação. De acordo com o CPC 06 (R2) / IAS 17 - Operações de arrendamento mercantil, as receitas de aluguéis mínimos, 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. Analogamente, todas as receitas de cessão de direitos a lojistas também devem ser reconhecidas em bases lineares durante o prazo de duração dos contratos, a partir do início do prazo da locação. O volume de contratos vigentes e a peculiaridade das condições contratuais de cada um, bem como os potenciais riscos envolvidos com relação à competência do reconhecimento das receitas, nos levou a identificar essas questões como riscos significativos que requerem considerações especiais de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a avaliação dos controles envolvidos no processo de reconhecimento de receita, (b) testes documentais em bases amostrais, incluindo o exame de 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) procedimentos analíticos sobre a movimentação mensal das receitas, contas a receber e recebimentos, utilizando dados desagregados por shopping center, para identificar movimentações inconsistentes às nossas expectativas obtidas a partir de nosso conhecimento prévio da Companhia e do setor que pudessem indicar potenciais problemas de competência; e (f) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como resultado destes procedimentos, identificamos ajuste de auditoria indicando a necessidade de complemento das receitas de linearização de aluguel e cessão de direitos, o qual não foi ajustado pela Companhia devido à imaterialidade sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de aluguel e de cessão de direitos, o qual está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios de reconhecimento destas receitas adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Valor recuperável dos tributos diferidos ativos

Conforme descrito na nota explicativa 16, o saldo consolidado de tributos diferidos, provenientes de prejuízos fiscais, bases negativas de contribuição social e de diferenças temporárias, cujo reconhecimento e realização estão fundamentados em estudo elaborado pela diretoria sobre a geração de lucros tributáveis futuros, é de R\$141.385 mil. A estimativa de geração de lucros tributáveis futuros requer julgamento significativo na determinação da projeção de lucros futuros.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos valores envolvidos, bem como ao grau de julgamento utilizado pela diretoria nas projeções de lucros tributáveis futuros, e do potencial impacto que eventuais alterações nas premissas e estimativas utilizadas poderiam trazer sobre o valor desses créditos registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a análise das bases que deram origem aos créditos tributários sob a legislação tributária vigente; (b) a avaliação das premissas e metodologia usadas pela Companhia nas projeções dos lucros tributáveis futuros, tais como evolução das vendas e custos, projeção de outras despesas e receitas e de ajustes por diferenças permanentes e temporárias que fazem parte da determinação do lucro tributário, efeitos da atual pandemia da COVID-19 nas premissas utilizadas, planejamentos tributários, alíquotas dos tributos e os cálculos aritméticos; (c) 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 competentes da Companhia; (d) a comparação da assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia no exercício; (e) o recálculo das projeções considerando cenários históricos e avaliando os riscos de não realização no tempo esperado, ou de extensão do período limite para o consumo dos respectivos créditos; e (f) a revisão das divulgações efetuadas na nota explicativa 16 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a recuperabilidade dos créditos tributários diferidos, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas utilizados para a determinação do valor de realização dos créditos tributários diferidos adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Reorganização societária

Conforme descrito na nota explicativa 1.e, a controladora Iguatemi S.A. (nova denominação da Jereissati Participações S.A. e “IGTI”) e a sua controlada Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (“IESC”), aprovaram junto aos seus acionistas por meio de Assembleia Geral Extraordinária, a criação da Iguatemi S.A, que agora reúne a totalidade das bases acionárias da IESC e IGTI em uma única companhia aberta. A conclusão dessa reorganização societária foi concluída em 15 de outubro de 2021, resultando no aumento da participação da IGTI na IESC.

A determinação da quantidade de ações ordinárias de emissão da IGTI, consideradas na “Relação de substituição” e que foram destinadas aos acionistas não controladores da IESC, foi calculada por uma empresa independente de avaliação, o qual considerou um prêmio de 16,4% sobre a média ponderada do valor de mercado das ações da IESC nos 30 (trinta) pregões anteriores a 8 de junho de 2021, data imediatamente seguinte à divulgação da Operação. As transações societárias foram realizadas com base nos balanços patrimoniais “a valor patrimonial” da IESC e da Jereissati (antiga denominação social da IGTI), consequentemente, nenhum impacto foi registrado no resultado da Companhia, uma vez que a transação foi realizada entre os sócios.

Devido à relevância desse processo, a necessidade de controles auxiliares para determinar os valores a serem reconhecidos e ao julgamento envolvido, os quais podem afetar os montantes reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos este assunto significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: a) a verificação da documentação e atos societários relacionados à integralização de capital e emissão de novas ações; b) a verificação das premissas e fontes de informações utilizadas para identificar os saldos e transações relacionadas à integralização de capital refletidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas; c) a avaliação da adequação dos critérios para reconhecimento contábil dos resultados advindos da reorganização societária e realizamos testes documentais para concluir se a contabilização dessas transações foi efetuada apropriadamente e no período de competência correto; e d) a avaliação da adequação e suficiência das divulgações apresentadas nas notas explicativas.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o registro dos efeitos da reorganização societária, o qual está consistente com a avaliação da diretoria. Consideramos que as análises e conclusões adotadas pela diretoria, assim como a respectiva divulgação nas Notas Explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 2021, 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 da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente 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 este respeito.

Responsabilidades da administração 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 *International Accounting Standards Board* (IASB), 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, 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 ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 da 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 obtivemos 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.
- Obtivemos 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 suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, 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. Se concluimos que existe incerteza relevante, devemos chamar 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 a não mais se manter 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.

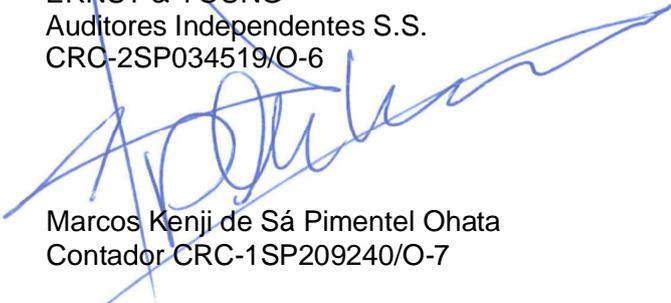
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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 governança, 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, 15 de março de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC-1SP209240/O-7

Iguatemi S.A.

Balanços patrimoniais

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4 (a)	300	1.002	38.930	28.613
Aplicações financeiras	4 (b)	210.672	41.596	1.965.196	1.585.272
Estoques		-	-	26.275	9.621
Contas a receber	5	-	-	266.855	205.370
Impostos a recuperar		3.946	235	33.355	18.145
Empréstimos a receber		-	-	384	-
Dividendos a receber	6	82.643	24.660	-	-
Despesas antecipadas		-	-	8.562	6.408
Outros ativos		9.551	993	13.943	5.488
Total do ativo circulante		307.112	68.486	2.353.500	1.858.917
Não circulante					
Aplicações financeiras	4 (b)	-	89.866	49.965	195.861
Contas a receber	5	-	-	232.723	164.820
Empréstimos a receber		-	-	-	-
Créditos com partes relacionadas	6	-	-	34.612	53.294
Depósitos judiciais		1.325	1.237	51.485	13.868
Instrumentos derivativos	11	-	-	-	75.026
Impostos a recuperar		-	3.744	-	3.762
Outros ativos		4.125	12.738	4.413	13.049
Investimentos:					
Propriedades para investimentos	8	-	-	4.319.121	4.328.984
Participações societárias	7	3.396.057	1.593.531	145.328	143.074
Ágios em investimentos	7	-	-	3.495	3.495
Outros	7	297	978	21.514	16.406
Imobilizado	9	8	3	47.477	31.114
Intangível	10	752	2	109.171	112.161
Total do ativo não circulante		3.402.564	1.702.099	5.019.304	5.154.914
Total do ativo		3.709.676	1.770.585	7.372.804	7.013.831

Iguatemi S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	85.234	18.108	300.205	596.163
Debêntures	12	-	-	21.694	83.914
Fornecedores nacionais		89	281	19.597	23.460
Obrigações fiscais	13	1.810	109	21.310	22.259
Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios		6.045	2.062	41.388	15.786
Débitos com partes relacionadas	6	1.868	2.530	2.372	2.484
Dividendos a pagar	6	57.191	18.434	57.208	42.231
Outros passivos		12.603	1.581	43.487	11.125
Total do passivo circulante		164.840	43.105	507.261	797.422
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	84.898	102.347	1.413.767	1.707.674
Debêntures	12	-	-	1.688.260	1.187.234
Obrigações fiscais	13	1.892	-	32.108	11.894
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	14	12.808	8.433	45.558	33.838
Imposto de renda e contribuição social diferidos	16	15.860	-	235.182	91.661
Débitos com partes relacionadas	6	-	-	426	2.822
Outros passivos		-	-	9.708	7.272
Total do passivo não circulante		115.458	110.780	3.425.009	3.042.395
Patrimônio líquido					
Capital social	17	1.069.691	741.987	1.069.691	741.987
Ações em tesouraria		(31)	-	(31)	-
Reservas de capital		13.822	8.258	13.822	8.258
Reservas de investimento		1.417.508	126.520	1.417.508	126.520
Reservas de lucros		928.388	737.978	928.388	737.978
Outros resultados abrangentes		-	1.957	-	1.957
Participação dos acionistas não controladores		-	-	11.156	1.557.314
Total do patrimônio líquido		3.429.378	1.616.700	3.440.534	3.174.014
Total do passivo e patrimônio líquido		3.709.676	1.770.585	7.372.804	7.013.831

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

Iguatemi S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita líquida de aluguéis e serviços	20	2.087	2.477	858.064	676.664
Custo dos aluguéis e serviços prestados	21	(10)	(58)	(369.223)	(275.319)
Lucro bruto		2.077	2.419	488.841	401.345
(Despesas) receitas operacionais					
Gerais e administrativas	21	(24.384)	(19.903)	(143.340)	(107.392)
Equivalência patrimonial	7	226.008	91.404	2.829	(2.736)
Outras receitas operacionais	23	-	5.300	35.094	76.575
Outras despesas operacionais	23	(12.707)	(1.281)	(42.040)	(33.514)
		188.917	75.520	(147.457)	(67.067)
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos		190.994	77.939	341.384	334.278
Resultado financeiro	22	63.890	(1.439)	195.507	(88.935)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		254.884	76.500	536.891	245.343
Imposto de renda e contribuição social	16				
Correntes		-	-	(45.032)	(40.309)
Diferidos		(15.860)	-	(145.654)	(28.954)
		(15.860)	-	(190.686)	(69.263)
Lucro líquido do exercício		239.024	76.500	346.205	176.080
Participação dos controladores		239.024	76.500	239.024	76.500
Participação dos não controladores		-	-	107.181	99.580
Lucro líquido por ação - Básico - em R\$	18	0,20426	0,08704	0,20426	0,08704
Lucro líquido por ação - Diluído - em R\$	18	0,20421	0,08703	0,20421	0,08703

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

Iguatemi S.A.

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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

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

Iguatemi S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o valor por ação)

	Nota explicativa	Reserva de Capital			Reserva de Lucro				Outros resultados abrangentes	Patrimônio líquido da controladora	Participação de não controladores	Patrimônio líquido consolidado	
		Capital social	Transação de Capital	Outras	Ações em tesouraria	Legal	Retenção	Dividendos adicionais propostos					Lucros acumulados
Saldos em 31 de dezembro de 2019		741.987	129.404	6.925	-	85.051	569.643	4.444	-	-	1.537.454	1.486.316	3.023.770
Plano de opções reflexo de controladas		-	-	1.333	-	-	-	-	-	-	1.333	3.987	5.320
Dividendos adicionais do ano anterior	17.e	-	-	-	-	-	4.444	(4.444)	-	-	-	(5.647)	(5.647)
Ajuste a valor justo de instrumentos financeiros	17.f	-	-	-	-	-	-	-	-	1.957	1.957	-	1.957
Reflexo de movimentações no patrimônio das controladas	17.f	-	(2.884)	-	-	-	-	-	(62)	-	(2.946)	(3.255)	(6.201)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	76.500	-	76.500	99.580	176.080
Destinação do resultado do exercício:													
Reserva legal	17.d	-	-	-	-	3.822	-	-	(3.822)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17.e	-	-	-	-	-	-	-	(10.000)	-	(10.000)	(23.667)	(33.667)
Retenção de lucros	17.d	-	-	-	-	-	54.462	-	(54.462)	-	-	-	-
Reserva especial de dividendos	17.d	-	-	-	-	-	20.556	-	(8.154)	-	12.402	-	12.402
Saldos em 31 de dezembro de 2020		741.987	126.520	8.258	-	88.873	649.105	-	-	1.957	1.616.700	1.557.314	3.174.014
Aumento de capital	17.a	327.704	-	-	-	-	-	-	-	-	327.704	(357.529)	(29.825)
Ações em tesouraria adquiridas		-	-	-	(31)	-	-	-	-	-	(31)	-	(31)
Dividendos adicionais do ano anterior	17.e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.524)	(1.524)
Ajuste a valor justo de instrumentos financeiros	17.f	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.957)	(1.957)	-	(1.957)
Ganho na incorporação de ações de controladas	17.c	-	1.294.286	-	-	-	-	-	-	-	1.294.286	(1.294.286)	-
Reflexo de movimentações no patrimônio das controladas		-	(3.298)	5.564	-	-	-	-	-	-	2.266	-	2.266
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	239.024	-	239.024	107.181	346.205
Destinação do resultado do exercício:													
Reserva legal	17.d	-	-	-	-	11.951	-	-	(11.951)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17.e	-	-	-	-	-	-	-	(56.768)	-	(56.768)	-	(56.768)
Reserva especial de dividendos		-	-	-	-	-	8.154	-	-	-	8.154	-	8.154
Retenção de lucros	17.d	-	-	-	-	-	170.305	-	(170.305)	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021		1.069.691	1.417.508	13.822	(31)	100.824	827.564	-	-	-	3.429.378	11.156	3.440.534

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

Iguatemi S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	239.024	76.500	346.205	245.343
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	1	1	155.386	149.001
Ganho ou perda na alienação de propriedade para investimento	-	(5.302)	10.513	(14.166)
Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	4.375	1.214	11.720	1.662
Imposto de renda e contribuição social diferidos	15.860	-	145.654	-
Provisão para programa de bonificações	4.082	-	27.039	-
Provisão para desvalorização dos estoques	-	-	795	-
Provisão para crédito com perda esperada	-	-	29.480	26.326
Juros, variações monetárias e cambiais provisionadas sobre empréstimos, contingências e depósitos judiciais	(43.982)	1.669	(154.978)	70.215
Equivalência patrimonial	(226.008)	(91.404)	(2.829)	2.736
Amortização dos custos de captação	-	-	9.585	-
Receitas diferidas amortizadas	-	-	-	(1.188)
Ajuste a valor justo	-	-	(5.090)	(6.947)
Linearização dos descontos COVID-19	-	-	(80.227)	(157.514)
Variação dos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	9	(55.561)	(47.092)
Estoques	-	-	(17.449)	(4.309)
Empréstimos a receber	-	-	(384)	-
Créditos com partes relacionadas	-	-	18.044	-
Impostos a recuperar e créditos tributários	-	-	-	-
Despesas antecipadas	-	-	(8.562)	-
Dividendos	25.380	37.358	-	1.314
Outros	-	1.830	(49.647)	(27.653)
Variação dos passivos operacionais:				
Pessoal, encargos e benefícios sociais	(99)	(478)	(1.437)	(8.003)
Fornecedores nacionais	(192)	(179)	(3.863)	8.690
Impostos a recolher	3.593	2.143	48.113	11.381
Débitos com partes relacionadas	(662)	-	(1.815)	-
Outras obrigações	(24.408)	-	(27.053)	-
Outros				
Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	-	-	(42.429)	(26.395)
Pagamentos de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(5.737)	(4.616)	(176.771)	(102.229)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	(8.773)	18.745	174.439	123.548

Iguatemi S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aquisição de ativo imobilizado, propriedade para investimento e intangível	(6)	(12.271)	(167.010)	(494.127)
Dividendos recebidos de controladas e investidas	-	-	1.213	-
Aumento de capital	-	-	-	(8.872)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(1.855)	-	-	-
Aplicações financeiras	(26.037)	(31.722)	120.120	(658.293)
Outros	(254)	3.621	(1.577)	3.621
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(28.152)	(40.372)	(47.254)	(1.157.671)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Empréstimos e financiamentos captados	65.000	50.000	565.000	1.210.100
Empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	(18.777)	(17.449)	(671.868)	(125.818)
Dividendos pagos	(9.969)	(9.969)	(9.969)	(47.924)
Ações em tesouraria	(31)	-	(31)	(11.461)
Outros	-	-	-	(9.138)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	36.223	22.582	(116.868)	1.015.759
Aumento (redução) dos saldos de caixa e equivalentes de caixa	(702)	955	10.317	(18.364)
Caixa e equivalentes de caixa				
Saldo final	1.002	47	28.613	46.977
Saldo inicial	300	1.002	38.930	28.613
Aumento (redução) dos saldos de caixa e equivalentes de caixa	(702)	955	10.317	(18.364)

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

Iguatemi S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita de aluguéis e outras operacionais	2.433	2.887	992.322	764.402
Outras receitas	-	5.302	(25.577)	(7.292)
Provisão para créditos com perda esperada	-	-	(29.480)	-
	2.433	8.189	937.265	757.110
Serviços e materiais adquiridos de terceiros	(10)	-	(171.401)	(101.638)
Custos dos aluguéis e serviços prestados	(19.020)	(10.304)	(71.357)	(34.532)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(19.030)	(10.304)	(242.758)	(136.170)
Valor adicionado bruto	(16.597)	(2.115)	694.507	620.940
Depreciações e amortizações	(1)	(1)	(155.386)	(149.001)
Valor adicionado líquido	(16.598)	(2.116)	539.121	471.939
Valor adicionado recebido em transferência				
Equivalência patrimonial	226.008	91.404	2.829	(2.736)
Receitas financeiras	84.749	7.460	487.775	73.566
	310.757	98.864	490.604	70.830
Valor adicionado a distribuir	294.159	96.748	1.029.725	542.769
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal:				
Remuneração direta	4.763	8.593	73.071	65.116
Benefícios	1.757	1.400	32.319	7.389
FGTS	606	282	6.835	6.668
	7.126	10.275	112.225	79.173
Governo:				
Federais	20.043	1.338	264.351	113.605
Estaduais	-	-	16.851	6.889
Municipais	121	149	10.576	7.722
	20.164	1.487	291.778	128.216
Remuneração de capitais de terceiros:				
Juros	9.191	8.486	191.916	113.687
Aluguéis	-	-	2.649	1.327
Outros	18.655	-	84.953	44.286
	27.846	8.486	279.518	159.300
Acionistas:				
Juros sobre o capital próprio e dividendos	56.768	10.000	56.768	10.000
Lucros retidos	182.255	66.500	182.255	66.500
Participação de acionistas não controladores	-	-	107.181	99.580
	239.023	76.500	346.204	176.080
Total	294.159	96.748	1.029.725	542.769

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

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

1 Contexto operacional

a. Objeto social

A Iguatemi S.A. nova denominação social da Jereissati Participações S.A (“Companhia”, e em conjunto com a Iguatemi Empresa de Shopping Centers e suas controladas “Grupo”), é uma companhia aberta nacional, com ações negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) – sob os códigos IGTI11 (UNT) e IGTI3 (ON), e tem por objetivo a participação societária em outras empresas e a prestação de serviços de assessoria e consultoria econômica, financeira e tributária. A Companhia é uma holding, sediada no Brasil, na cidade de São Paulo, no bairro Jardim Paulistano, na Rua Angelina Maffei Vita, 200 – 9º andar.

A Companhia é controlada pela GJ Investimentos e Participações S.A. (“GJIP”), que em 31 de dezembro de 2021 detém, das ações em circulação da Companhia, 45,30% do seu capital total.

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e suas controladas (“Iguatemi” ou “Iguatemi e suas controladas”) é o principal ativo da Companhia. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia detém, das ações em circulação da Iguatemi, 100% do seu capital total e votante.

b. Informações sobre o investimento na Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A

A Iguatemi com sede na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, na cidade de São Paulo - SP, tem por objeto social a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto, a compra e venda de imóveis, a exploração de estacionamentos rotativos, a intermediação na locação de espaços promocionais, a elaboração de estudos, projetos e planejamento em promoção e merchandising, o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social e a participação em outras companhias como sócia, cotista, acionista ou associada por qualquer outra forma permitida por lei.

Os empreendimentos (“shopping centers”) são administrados conjuntamente com os seus sócios e são constituídos sob a forma de condomínio de edificação e consórcios. Suas operações são registradas pela Iguatemi, em seus livros contábeis, na proporção da sua participação. A Iguatemi e suas controladas são detentoras de participação em determinados empreendimentos imobiliários, sendo na sua grande maioria shopping centers, localizados nas regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste do Brasil.

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

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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

	Participação %			
	31.12.2021			31.12.2020
	Direta	Indireta	Total	Total
Shopping Center Iguatemi São Paulo ("SCISP")	46,21	12,37	58,58	58,58
Shopping Center JK Iguatemi ("JK Iguatemi")	-	64,00	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Campinas ("SCIC")	70,00	-	70,00	70,00
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre ("SCIPA")	-	42,58	42,58	42,58
Shopping Center Iguatemi Brasília ("SCIBRA")	64,00	-	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Alphaville ("SCIAAlpha")	-	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

c. Efeitos da pandemia do Covid-19:

Em dezembro de 2019, um novo agente denominado como novo Corona vírus "Covid-19", foi relatado na China. Com o crescimento exponencial dos casos de contaminação pelo Covid-19 em diversos países no mundo, a Organização Mundial de Saúde classificou o Covid-19, como uma pandemia e uma emergência de Saúde Pública de Interesse Internacional.

Em resposta a essa grave pandemia, a Iguatemi sempre preocupada em preservar o bem estar de seus colaboradores e alinhada com os seus valores e principalmente com o seu compromisso perante seus parceiros, sociedade e as comunidades, efetuou diversas ações e iniciativas as quais estão detalhadamente descritas nestas demonstrações financeiras referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021. A Companhia segue monitorando os possíveis impactos que possam gerar efeitos significativos em suas operações.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

d. Reforma do imposto de renda

No dia 26 de maio de 2021 foi apresentado pelo Poder Executivo ao Congresso Nacional, o Projeto de Lei nº 2.337, de 2021, que altera a legislação do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza das Pessoas Físicas e das Pessoas Jurídicas (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL). Nesse contexto, a Companhia está acompanhando, avaliando e estudando todos os reflexos em sua operação e carga tributária, caso o Projeto de Lei 2.337 de 2021 seja aprovado pelo Congresso Nacional e sancionado pelo Poder Executivo. A Companhia está atenta as mudanças e estudando os eventuais efeitos desta reforma.

e. Reorganização societária

Em 07 de junho de 2021, a Companhia informou aos seus acionistas e ao mercado em geral que, nesta data, deram início a um processo visando a uma reorganização societária, que foi submetida e aprovado por seus acionistas em Assembleia Geral Extraordinária em 15 de outubro de 2021. A reorganização societária tem como objetivo simplificar a estrutura societária das Companhias (Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e da sua controladora Jereissati Participações S.A.), consolidando as suas bases acionárias em uma única companhia, sem alteração da sua estrutura de controle, propiciando, assim, um aumento de liquidez de suas ações e uma maior capacidade de investimento e crescimento.

A operação, permitiu a criação da Iguatemi S.A., nova denominação adotada pela Jereissati, que reunirá a totalidade das bases acionárias da Companhia e da Jereissati em uma única companhia aberta, que terá suas ações negociadas, na forma de units, no segmento de listagem Nível 1 da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), porém com direitos de acionista e práticas de governança substancialmente similares àqueles exigidos pelo Regulamento do Novo Mercado da B3, com um “free float” estimado de 45% superior ao atual “free float” da Companhia e capacidade adicional para realizar novos investimentos e aquisições estratégicas (a “Iguatemi S.A.”). O custo da transação foi R\$ 29.825 e os impactos contábeis na Companhia, estão refletidos conforme notas explicativas nº 7 e 17.

2 Políticas contábeis

2.1 Base de elaboração

Declaração de conformidade

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas na gestão da Companhia. As demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

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

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

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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. 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.

Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 15 de março de 2022.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2.2 Investimentos em controladas diretas, indiretas e controladas em conjunto (joint venture) Segue quadro com as participações societárias da Companhia referente a 31 de dezembro de 2021 e 2020:

	Participação %			
	31.12.2021		31.12.2020	
	Direta	Indireta	Total	Total
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A ("IGTA")	100,00	-	100,00	50,73
EDS66 Participações S.A. ("SP66")	96,54	-	96,54	96,54
Mutuall Soluções Financeira Ltda. ("MUTU")	-	100,00	100,00	-
Administradora Gaúcha de Shopping Centers S.A. ("AGSC") (a)	-	36,00	36,00	36,00
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")	-	100,00	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
IESTA Porto Alegre Estacionamentos Ltda. ("IESTAPA")	-	99,99	99,99	99,99
Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("IESTA")	-	100,00	100,00	100,00
Iguatemi Leasing Ltda. ("Iguatemi Leasing")	-	100,00	100,00	100,00
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda ("OLNH")	-	100,00	100,00	100,00
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda. ("I-Retail")	-	100,00	100,00	100,00
Iguatemi 365 Ltda. ("I365")	-	100,00	100,00	100,00
JK Iguatemi Administração de Shopping Centers Ltda. ("JK ADM")	-	100,00	100,00	100,00
JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (JKIG)	-	100,00	100,00	100,00
JK Iguatemi Estacionamentos Ltda ("JKES")	-	64,00	64,00	64,00
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. ("Lasul")	-	100,00	100,00	100,00
Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("MPPart")	-	100,00	100,00	100,00
Market Place Torres Ltda ("MPT")	-	100,00	100,00	100,00
Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("01NG")	-	100,00	100,00	100,00
Odivelas SP Participações S.A. ("OSPP") (a)	-	52,00	52,00	52,00
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 1 Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("SPHI")	-	100,00	100,00	100,00

- a) As investidas controladas em conjunto AGSC e OSPP foram reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, considerando o controle compartilhado estabelecido através dos Acordos de Acionistas firmados entre as sociedades, em que nenhuma das partes, sozinha, determina as políticas financeiras e operacionais.
- b) Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada no dia 8 de novembro de 2021, foi confirmada a reorganização societária que consistiu na operação de incorporação de 100% das ações do capital da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A, conforme nota explicativa nº 2.23.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2021. O controle é obtido quando o Grupo estiver exposto ou tiver direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida e tiver a capacidade de afetar esses retornos por meio do poder exercido em relação à investida. Especificamente, o Grupo controla uma investida se, e apenas se, tiver:

- Poder em relação a investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a atual capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida);
- Exposição ou direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida;
- A capacidade de usar seu poder em relação à investida para afetar os resultados.

Geralmente, há presunção de que uma maioria de direitos de voto resulta em controle. Para dar suporte a essa presunção e quando o Grupo tiver menos da maioria dos direitos de voto ou semelhantes de uma investida, o Grupo considera todos os fatos e circunstâncias pertinentes ao avaliar se tem poder em relação a uma investida, inclusive:

- O acordo contratual com outros detentores de voto da investida;
- Direitos originados de acordos contratuais;
- Os direitos de voto e os potenciais direitos de voto do Grupo.

O Grupo avalia se exerce controle ou não de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem que há mudanças em um ou mais dos três elementos de controle. A consolidação de uma controlada tem início quando o Grupo obtiver controle em relação à controlada e finaliza quando 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.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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 aloca-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição, o que inclui a segregação, por parte da adquirida, de derivativos embutidos existentes em contratos hospedeiros na adquirida.

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

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

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

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 resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio. Inicialmente, o ágio é mensurado como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado. Para fins de teste de redução no valor recuperável, o ágio é alocado para o investimento que se beneficia da sinergia da combinação. O ágio caracterizado como rentabilidade futura, resultado de uma combinação de negócios, não foi alocado para o investimento em função da sua característica, conforme nota explicativa nº 10 (i).

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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

O IFRS 15 (CPC 47) decorre dos princípios que a entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e como e quando ela é reconhecida, baseada em cinco passos: (1) identificação dos contratos com os clientes; (2) identificação das obrigações de desempenho previstas nos contratos; (3) determinação do preço da transação; (4) alocação do preço da transação à obrigação de desempenho previstas nos contratos e (5) reconhecimento da receita quando a obrigação de desempenho é atendida. 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.

Arrendamentos mercantis

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

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.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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.

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.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Mensuração subsequente

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

- i) Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida);
- ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados (instrumentos de dívida);
- 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 (instrumentos de dívida)

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (instrumentos de dívida)

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.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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.

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.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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.

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.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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.

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.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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.

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 (“joint ventures”)

Uma “joint venture” é um acordo contratual através 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.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

2.12 Propriedades para investimento

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear e incluindo custos da transação. O valor contábil inclui os custos de empréstimos, custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos; excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são mantidas a valor de custo, mas 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.

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. 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).

2.15 Impostos

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. Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido, o qual 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.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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 e preferenciais

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

d) Ações em tesouraria

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

e) Reserva de capital

O ganho na incorporação da totalidade das ações da controlada são reconhecidas no patrimônio líquido, sem efeito no resultado do exercício.

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 reflète, 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.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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 através 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.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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 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.

2.21 Conversão de moeda estrangeira

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 as suas subsidiárias.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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 ainda não adotadas

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas ainda não adotadas até 31 de dezembro de 2021, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas novas normas, alterações e interpretações, se cabível, quando entrarem em vigor e não espera ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Combinação de Negócios CPC 15/IFRS 3 – Referência à estrutura conceitual (Aplicável em/ou após 1 de janeiro de 2022. Permitida adoção antecipada, se a entidade também adotar todas as outras referências atualizadas (publicada em conjunto com a Estrutura Conceitual atualizada) na mesma data ou antes)

As alterações atualizam o CPC 15/IFRS 3 de modo que ela se refere à Estrutura Conceitual de 2018 em vez da Estrutura de 1989. Elas também incluem no CPC 15/IFRS 3 a exigência de que, para obrigações dentro do escopo do CPC 25/IAS 37, o comprador aplica o CPC 25/IAS 37 para determinar se há obrigação presente na data de aquisição em virtude de eventos passados. Para um tributo dentro do escopo do ICPC 19/IFRIC 21 – Tributos, o comprador aplica o ICPC 19/IFRIC 21 para determinar se o evento que resultou na obrigação de pagar o tributo ocorreu até a data de aquisição. As alterações acrescentam uma declaração explícita de que o comprador não reconhece ativos contingentes adquiridos em uma combinação de negócios.

CPC 25/IAS 37 – Contratos onerosos: Custo para cumprir um contrato oneroso (Aplicável para períodos anuais em/ou após 1 de janeiro de 2022, permitida adoção antecipada)

As alterações no CPC 25/IAS 37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes esclarecem o que representam “custos para cumprir um contrato” quando se avalia se um contrato é oneroso. Algumas entidades que aplicam a abordagem do “custo incremental” podem ter o valor de suas provisões aumentadas, ou novas provisões reconhecidas para contratos onerosos em decorrência da nova definição. A necessidade de esclarecimento foi provocada pela introdução da IFRS 15/CPC 47, que substituiu os requerimentos existentes relacionados a receita, inclusive orientações contidas no CPC 17 (R1)/IAS 11, que tratava de contratos de construção. Enquanto o CPC 17 (R1)/IAS 11 especificava quais custos eram incluídos como custos para cumprir um contrato, o IAS 37 não o fazia, gerando diversidade de prática. A alteração visa esclarecer quais custos devem ser incluídos na avaliação.

Imobilizado - CPC 27/IAS 16 – Receitas antes do uso pretendido (Aplicável para períodos anuais com início em/ou após 1 de janeiro de 2022, permitida adoção antecipada)

No processo de construir um item do ativo imobilizado para o uso pretendido, uma entidade pode paralelamente produzir e vender produtos gerados no processo de construção do item do imobilizado. Antes da alteração proposta pelo IASB, eram observadas, na prática, diversas formas de contabilização de tais receitas. O IASB alterou a norma para fornecer orientações sobre a contabilização de tais receitas e os custos de produção relacionados.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Com a nova proposta, a receita da venda não é mais deduzida do custo do imobilizado, mas sim reconhecida na demonstração do resultado juntamente com os custos de produção desses itens. A IAS 2/ CPC 17 Estoques deve ser aplicada na identificação e mensuração dos custos de produção.

CPC 43 (R1)/IFRS 1 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade (Aplicável para períodos anuais com início em/ou após 1 de janeiro de 2022, permitida adoção antecipada)

A alteração prevê medida adicional para uma controlada que se torna adotante inicial depois da sua controladora com relação à contabilização de diferenças acumuladas de conversão. Em virtude da alteração, a controlada que usa a isenção contida na IFRS 1:D16(a) pode agora optar por mensurar as diferenças acumuladas de conversão para todas as operações no exterior ao valor contábil que seria incluído nas demonstrações financeiras consolidadas da controladora, com base na data de transição da controladora para as normas do IFRS, se nenhum ajuste for feito com relação aos procedimentos de consolidação e efeitos da combinação de negócios na qual a controladora adquiriu a controlada. Uma opção similar está disponível para uma coligada ou empreendimento controlado em conjunto que utiliza a isenção contida na IFRS 1:D16(a).

CPC 48/IFRS 9 – Instrumentos Financeiros (Aplicável para períodos anuais com início em/ou após 1 de janeiro de 2022, permitida adoção antecipada)

A alteração esclarece que ao aplicar o teste de 10% para avaliar se o passivo financeiro deve ser baixado, a entidade inclui apenas os honorários pagos ou recebidos entre a entidade (devedor) e o credor, inclusive honorários pagos ou recebidos pela entidade ou credor em nome da outra parte. A alteração é aplicável prospectivamente a modificações e trocas ocorridas na ou após a data em que a entidade aplica a alteração pela primeira vez.

CPC 06(R2)/IFRS 16 – Arrendamentos (data de vigência não aplicável)

A alteração exclui o exemplo de reembolso de benfeitorias em imóveis de terceiros. Uma vez que a alteração à IFRS 16 constitui apenas um exemplo ilustrativo, nenhuma data de vigência é definida.

Alterações à CPC 36(R3)/IFRS 10 e CPC 18 (R2)/IAS 28 – Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Empreendimento Controlado em Conjunto (A data de vigência das alterações ainda não foi definida pelo IASB, porém, é permitida a adoção antecipada das alterações)

As alterações do CPC 36/IFRS 10 e CPC 18/IAS 28 tratam de situações que envolvem a venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou empreendimento controlado em conjunto. Especificamente, os ganhos e as perdas resultantes da perda de controle de uma controlada que não contenha um negócio em uma transação com uma coligada ou empreendimento controlado em conjunto contabilizada utilizando o método de equivalência patrimonial são reconhecidos no resultado da controladora apenas proporcionalmente às participações de investidores não relacionados nessa coligada ou empreendimento controlado em conjunto. Da mesma forma, os ganhos e as perdas resultantes da remensuração de investimentos retidos em alguma antiga controlada (que tenha se tornado coligada ou empreendimento controlado em conjunto contabilizado pelo método de equivalência patrimonial) ao valor justo são reconhecidos no resultado da antiga controladora proporcionalmente às participações dos investidores não relacionados na nova coligada ou empreendimento controlado em conjunto.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Alterações à CPC 26 (R1)/IAS 1 – Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes (Aplicável para períodos anuais com início em/ou após 1 de janeiro de 2023, permitida adoção antecipada)

As alterações do CPC 26/IAS 1 afetam apenas a apresentação de passivos como circulantes ou não circulantes no balanço patrimonial e não o valor ou a época de reconhecimento de qualquer ativo, passivo, receita ou despesas, ou as informações divulgadas sobre esses itens.

As alterações esclarecem que a classificação de passivos como circulantes ou não circulantes se baseia nos direitos existentes na data do balanço, especificam que a classificação não é afetada pelas expectativas sobre se uma entidade irá exercer seu direito de postergar a liquidação do passivo, explicam que os direitos existem se as cláusulas restritivas são cumpridas na data do balanço, e introduzem a definição de “liquidação” para esclarecer que se refere à transferência, para uma contraparte; um valor em caixa, instrumentos patrimoniais, outros ativos ou serviços.

Alterações a CPC 26(R1)/IAS 1 e expediente prático 2 do IFRS – Divulgação de Políticas Contábeis (Aplicável para exercícios anuais ou períodos com início em/ou após 1 de janeiro de 2023)

Alteram os requisitos do CPC 26/IAS 1 no que diz respeito à divulgação de políticas contábeis. As alterações substituem todas as instâncias do termo "políticas contábeis significativas" por "informações de políticas contábeis relevantes". As informações de políticas contábeis são relevantes se, quando consideradas em conjunto com outras informações incluídas nas demonstrações financeiras de uma entidade, pode-se razoavelmente esperar que influenciem as decisões que os principais usuários das demonstrações financeiras. Ao aplicar as alterações, a entidade divulga suas políticas contábeis relevantes, ao invés de suas políticas contábeis significativas. Os parágrafos de suporte do CPC 26/IAS 1 também foram alterados para esclarecer que a informação da política contábil relacionados a transações, outros acontecimentos ou condições irrelevantes são irrelevantes e não precisam ser divulgadas. As informações de política contábil podem ser relevantes devido à natureza das transações relacionadas, outros eventos ou condições, mesmo que os valores sejam imateriais. No entanto, nem todas as informações de política contábil relacionadas a transações, outros eventos ou condições materiais são, por si só, relevantes.

Alterações à CPC 23/IAS 8 – Definição de Estimativas Contábeis (Aplicável para exercícios anuais ou períodos com início em/ou após 1 de janeiro de 2023)

A alteração substitui a definição de “mudança de estimativa contábil” por “estimativa contábil”. De acordo com a nova definição, as estimativas contábeis são “valores monetários nas demonstrações financeiras que estão sujeitos à incerteza de mensuração”.

Alterações à CPC 32/IAS 12 – Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de uma Única Transação Aplicável para exercícios anuais ou períodos com início em/ou após 1 de janeiro de 2023

As alterações introduzem uma outra exceção à isenção do reconhecimento inicial. De acordo com as alterações, uma entidade não aplica a isenção de reconhecimento inicial para transações que resultam diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Dependendo da legislação tributária aplicável, diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis podem surgir no reconhecimento inicial de um ativo e passivo em uma transação que não seja uma combinação de negócios e não afete nem o lucro contábil nem o lucro tributável. Por exemplo, isso pode surgir no reconhecimento de um passivo de arrendamento e do ativo de direito de uso correspondente aplicando o CPC 06 (R2)/IFRS 16 - Arrendamentos na data de início de um arrendamento. Em consonância com as alterações do CPC 32/IAS 12, uma entidade é obrigada a reconhecer os respectivos ativos e passivos diferidos, sendo que o reconhecimento de ativo fiscal diferido está sujeito aos critérios de recuperabilidade da CPC 32/IAS 12.

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 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.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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 16.

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.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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 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.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

4 Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
(a) Caixa e Equivalentes de Caixa				
Caixa e bancos	300	1.002	38.930	28.613
Total	<u>300</u>	<u>1.002</u>	<u>38.930</u>	<u>28.613</u>
(b) Aplicações Financeiras				
Fundo de investimento nacional (i)	112.068	107.315	1.524.174	1.653.990
Fundo de investimento no exterior (ii)	98.604	24.147	441.022	93.773
Aplicações financeiras compromissadas (iii)	-	-	49.965	33.370
Total	<u>210.672</u>	<u>131.462</u>	<u>2.015.161</u>	<u>1.781.133</u>
Circulante	210.972	42.598	2.004.126	1.613.885
Não circulante	-	89.866	49.965	195.861

- (i) É representado por fundo de investimento de renda fixa não exclusivo, com liquidez diária e rendimentos acumulados de 5,12% até 31 de dezembro de 2021 (2,53% - 2020). A administração efetua a gestão de caixa da Companhia por meio de fundos de investimentos não exclusivos, com expectativa de utilização dos recursos para o desenvolvimento dos projetos previstos.
- (ii) Refere-se a aplicação em um fundo de investimentos internacional de longo prazo, com aplicações em participações societárias e em outros fundos de investimentos, resultado do programa de investimentos *Corporate Venture Capital* que tem objetivo apoiar empresas com alto potencial de crescimento no início de sua jornada empresarial. Em 31 de dezembro de 2021, o principal investimento do fundo é a participação indireta de na Infracommerce CXAAS S/A, sendo 1,1% na controladora e 11,3% no consolidado.
- (iii) As aplicações financeiras compromissadas da instituição financeira Itaú Unibanco S/A, estão classificadas como custo amortizado pelo CPC 48 em função de sua característica, tem por objetivo a garantia de um empréstimo na modalidade de Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) com vencimentos em 19 de junho de 2023 e 17 de setembro de 2025.

5 Contas a receber

	Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020
Aluguéis e revenda de pontos comerciais a receber	276.233	226.009
Coparticipação a receber (i)	9.770	5.843
Linearização de desconto (ii)	237.741	157.514
Outras (iii)	<u>85.620</u>	<u>62.540</u>
	609.364	451.906
Provisão para créditos com perda esperada	<u>(109.786)</u>	<u>(81.716)</u>
	<u>499.578</u>	<u>370.190</u>
Circulante	266.855	205.370
Não circulante	232.723	164.820

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

- (i) Representa substancialmente saldos a receber pelo direito de uso do espaço imobiliário. As coparticipações são faturadas de acordo com contratos e reconhecidas no resultado em função do prazo do aluguel contratado.
- (ii) Em função da pandemia do COVID-19 que trouxe grandes impactos nas operações da Companhia, a Administração em caráter de parceria com os lojistas, adotou novas políticas de descontos, sob condições específicas a fim de gerar um fôlego nos fluxos de caixas dos lojistas. Estes descontos variam desde isenções total ou parcial, sempre avaliando a condição de cada lojista (essas condições alcançam a maioria dos lojistas do portfólio da Companhia, mas consideram exceções de estabelecimentos que não tiveram suas operações interrompidas com os fechamentos dos Shoppings). Estas concessões, serão linearizadas de acordo com o prazo remanescente do contrato padrão de locação, como previsto pelo CPC 06(R2)/IFRS 16. O total de descontos em dezembro de 2021 é R\$ 114.722 (R\$ 72.087 em 2020) na controladora e R\$ 343.436 (R\$ 181.249 em 2020) no consolidado.
- (iii) 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. Anualmente, a Companhia remensura subsequentemente este ativo financeiro a valor justo, o qual está suportado pelos estudos de viabilidade dos empreendimentos lançados, ou a serem lançados nas suas respectivas regiões. 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:

	Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020
A vencer de 721 a 1440 dias	147.972	67.227
A vencer de 361 a 720 dias	84.751	97.593
A vencer até 360 dias	263.731	195.089
Vencidas até 30 dias	7.617	10.892
Vencidas de 31 a 60 dias	5.085	7.808
Vencidas de 61 a 90 dias	1.947	3.390
Vencidas de 91 a 120 dias	4.039	5.818
Vencidas de 121 a 360 dias	25.448	16.233
Vencidas há mais de 360 dias	68.774	47.856
	<u>609.364</u>	<u>451.906</u>

A Iguatemi 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:

	Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020
Saldo inicial	(81.716)	(54.637)
Constituição de provisão das perdas de créditos esperadas	(29.480)	(26.326)
Baixa/reversão de créditos incobráveis	1.410	(753)
Saldo final	<u>(109.786)</u>	<u>(81.716)</u>

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Para determinar a recuperação do contas a receber, a Iguatemi 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:

	%	
	31.12.2021	31.12.2020
A vencer	4,01%	4,37%
Vencidas até 30 dias	30,86%	33,62%
Vencidas de 31 a 60 dias	36,19%	39,60%
Vencidas de 61 a 90 dias	41,82%	46,00%
Vencidas de 91 a 120 dias	46,74%	52,01%
Vencidas de 121 a 360 dias	69,22%	100,00%
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:

	Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020
A vencer	(16.519)	(14.151)
Vencidas até 30 dias	(2.337)	(2.617)
Vencidas de 31 a 60 dias	(1.840)	(2.282)
Vencidas de 61 a 90 dias	(814)	(1.086)
Vencidas de 91 a 120 dias	(1.888)	(2.275)
Vencidas de 121 a 360 dias	(17.614)	(11.449)
Vencidas há mais de 360 dias	(68.774)	(47.856)
	<u>(109.786)</u>	<u>(81.716)</u>

Arrendamentos

A Iguatemi e suas controladas arrendam 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 2021 e 31 de dezembro de 2020, são apresentados conforme abaixo:

	Consolidado	Consolidado
	31.12.2021	31.12.2020
Até um ano	604.686	504.735
Entre dois a cinco anos	1.468.088	1.277.847
Mais de cinco anos	162.475	118.467
	<u>2.235.249</u>	<u>1.901.049</u>

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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 2021 e 2020 estão assim representados:

a. Saldos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ativo circulante:				
Dividendos a receber:				
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.	82.170	24.365	-	-
EDS66 Participações S.A.	473	295	-	-
Total do ativo circulante	<u>82.643</u>	<u>24.660</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Créditos com partes relacionadas:				
Com outras partes relacionadas:				
Shopping Center Galleria (iv)	-	-	4.828	4.739
Shopping Center Iguatemi São Paulo (iii)	-	-	4.084	3.880
Praia de Belas Shopping Center (iii)	-	-	321	321
Federação das Entidades Assistenciais Campinas (i) (CDI + 1% a.a.)	-	-	22.399	29.523
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (vi) (CDI + 4% a.a.)	-	-	1.652	1.032
Outras partes relacionadas (ii)	-	-	1.328	13.799
Total de créditos com partes relacionadas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34.612</u>	<u>53.294</u>
Total do ativo não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34.612</u>	<u>53.294</u>
Passivo circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (v)	-	-	2.798	2.372
Outras partes relacionadas (ii)	1.868	2.530	-	112
Total de débitos com partes relacionadas	<u>1.868</u>	<u>2.530</u>	<u>2.798</u>	<u>2.484</u>
Dividendos a pagar:				
Acionistas controladores:				
Companhia x acionistas	57.191	18.434	57.191	18.434
Minoritários:				
Acionistas não controladores	-	-	17	23.797
Total de dividendos a pagar	<u>57.191</u>	<u>18.434</u>	<u>57.208</u>	<u>42.231</u>
Total do passivo circulante	<u>59.059</u>	<u>20.964</u>	<u>60.006</u>	<u>44.715</u>
Passivo não circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Com controladas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (v)	-	-	-	2.822
Total dos débitos com partes relacionadas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.822</u>
Total do passivo não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.822</u>

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

- (i) Refere-se a um mútuo com a FEAC - Federação das Entidades Assistenciais de Campinas, ao qual tem 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 30 de abril 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) Partes relacionadas entre o condomínio civil e o condomínio comercial do Shopping Center Galleria e será liquidado conforme indenização da seguradora.
- (v) Valor a pagar referente um contrato de arrendamento do escritório corporativo, com o Shopping Iguatemi São Paulo e vencimento em 31 de dezembro de 2022, em função da adoção do IFRS 16/CPC06 R2.
- (vi) Refere-se a um mútuo entre o condomínio civil e o condomínio comercial do Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto, com remuneração de CDI 4% a.a. e liquidação prevista para 31 de agosto de 2022.

Transações

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Custo dos serviços prestados:				
Serviços prestados :				
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (i)	1.300	1.560	-	-
	<u>1.300</u>	<u>1.560</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Receitas financeiras:				
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.	46	46	-	-
	<u>46</u>	<u>46</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Mútuos com partes relacionadas:				
Federação das Entidades Assistenciais de Campinas (ii)	-	-	1.087	806
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (iii)	-	-	106	48
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.193</u>	<u>854</u>

- (i). A Companhia presta serviços de consultoria à sua controlada Iguatemi.
- (ii). Refere-se a um mútuo com a FEAC - Federação das Entidades Assistenciais de Campinas, ao qual tem 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 30 de abril de 2023.
- (iii). Refere-se a um mútuo entre o condomínio civil e o condomínio comercial do Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto, com remuneração de CDI 4% a.a. e liquidação prevista para 31 de agosto de 2022.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Contratos de mútuo

A Iguatemi e suas controladas celebram 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

As remunerações dos administradores, responsáveis pelo planejamento, direção e controle das atividades da Companhia, que incluem os membros do Conselho de Administração e diretores estatutários, estão apresentadas a seguir. A remuneração do exercício de 2021, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária realizada em 27 de abril de 2021.

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Benefícios de curto prazo (i)	7.791	6.712	27.194	33.279
Remuneração com base em ações (ii)	-	-	6.138	4.592
	<u>7.791</u>	<u>6.712</u>	<u>33.332</u>	<u>37.871</u>

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

Garantias prestadas às controladas da Iguatemi Empresa de Shopping Centers

- (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 (d).
- (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 Tijuca, 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 (e).
- (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 (f).

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

- (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 (g).

7 Investimentos

Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ágio por mais valia de ativos	-	-	3.495	3.495
Participações societárias	3.396.057	1.593.531	145.328	143.074
Outros investimentos	297	978	21.514	16.406
	<u>3.396.354</u>	<u>1.594.509</u>	<u>170.337</u>	<u>162.975</u>

Movimentação das participações societárias

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Saldo inicial	1.593.531	1.552.261	143.074	49.123
Aumento de capital	3.995	-	638	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	1.855	-	-	-
Aumento de capital reflexa da controladora (ii)	357.529	-	-	-
Aquisição de participação	-	-	-	123.000
Ganho na aquisição de participação (i)	1.294.283	9.224	-	2.230
Equivalência patrimonial	226.008	91.404	2.829	(2.736)
Dividendos	(83.363)	(24.365)	(1.213)	-
Outros	2.219	(34.993)	-	(28.543)
Saldo final	<u>3.396.057</u>	<u>1.593.531</u>	<u>145.328</u>	<u>143.074</u>

- (i). Ganho referente a incorporação de 100% das ações da controlada Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A, em função do processo de reorganização societária sem impacto no caixa da Companhia, conforme nota explicativa nº 1 (e).
- (ii). Aumento de capital oriundo da incorporação da totalidade das ações da controlada Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A sem impacto no caixa da Companhia, conforme nota explicativa nº 17 (a).

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Informações financeiras de controladas com participações de não controladores e de controladas em conjunto (“Joint ventures”)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Administração analisou as informações financeiras das controladas com participações de não controladores e das controladas em conjunto (“Joint ventures”) 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 período	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
AGSC	747	567	74	74	287	228	3.429	3.779
JKES	3.279	4.244	1	1	2.025	954	5.671	14
Outros	5.846	5.902	11.807	11.807	5.831	5.890	(59)	(544)

8 Propriedades para investimento

Ao custo

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

(*) A vida útil dos demais itens classificados como propriedades para investimento foram definidas com base em estudos elaborados por consultores imobiliários e são tempestivamente revisadas pela Administração, principalmente em casos de mudanças significativas nos shoppings que ocasionem uma alteração na vida útil. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Administração não identificou nenhuma mudança significativa.

(**) Refere-se à mais-valia do ativo, devido à sua origem, é apresentado no consolidado como propriedade para investimento. Os valores estão apresentados líquidos de amortização.

As rendas e os substanciais custos gerados pelas propriedades para investimentos, estão mencionadas respectivamente nas notas explicativas nº 20 e 21.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

A movimentação das propriedades para investimento é como segue:

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

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

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

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

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

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

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

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

9 Imobilizado

	Taxa anual de depreciação %	Consolidado			
		31.12.2021		31.12.2020	
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Instalações, máquinas e equipamentos	10	42.612	(15.672)	26.940	11.549
Móveis e utensílios	10	13.733	(9.211)	4.522	5.033
Equipamentos de informática	33,33	19.450	(12.772)	6.678	2.453
Imóvel de direito de uso (i)	25	10.693	(8.020)	2.673	5.347
Outros	20	20.261	(13.597)	6.664	6.732
		<u>106.749</u>	<u>(59.272)</u>	<u>47.477</u>	<u>31.114</u>

A movimentação do imobilizado é como segue:

	Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020
Saldo Inicial	31.114	36.193
Adições	29.368	7.057
Baixas	(127)	-
Depreciações	(12.878)	(12.136)
Saldo Final	<u>47.477</u>	<u>31.114</u>

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			
	31.12.2021		31.12.2020	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio de rentabilidade futura (i)	88.169	-	88.169	88.169
Software em desenvolvimento (ii)	8.704	-	8.704	6.600
Outros (iii)	<u>56.736</u>	<u>(44.438)</u>	<u>12.298</u>	<u>17.392</u>
	<u>153.609</u>	<u>(44.438)</u>	<u>109.171</u>	<u>112.161</u>

- (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) Os módulos em desenvolvimento são agregados ao custo, e iniciam sua amortização a partir de sua conclusão.
- (iii) Refere-se a implantação e melhorias dos diversos sistemas de tecnologia, cuja amortização é realizada no prazo de três anos.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Segue a movimentação dos intangíveis:

	Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020
Saldo Inicial	112.161	116.393
Adições	8.835	6.703
Amortizações	(11.825)	(10.935)
Saldo Final	109.171	112.161

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.

As principais premissas que balizaram a estimativa de valor estão descritas a seguir:

	30.12.2021	31.12.2020
Taxa média de desconto real	6,5% a.a.	5,7% a.a.
Taxa de ocupação	96,7%	96,9%
Taxa de crescimento real na perpetuidade	2% a.a.	2% a.a.
Inflação anual na perpetuidade	3,9% a.a.	3,7% a.a.

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

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

11 Empréstimos, financiamentos e instrumentos derivativos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Operação swap	(a) -	-	-	75.026
	-	-	-	75.026
Não circulante	-	-	-	75.026
	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Banco Itaú 92,50% do CDI	19 de julho de 2021	(a) -	-	225.612
Banco Itaú TR + 6,0% a.a	10 de julho de 2031	(b) -	64.679	71.324
Banco Itaú TR + 6,0% a.a	15 de dezembro de 2030	(c) -	120.156	133.315
RB Capital CDI + 0,15% a.a	17 de setembro de 2025	(d) -	154.371	185.150
RB Capital CDI + 1,30% a.a	15 de dezembro de 2034	(e) -	97.242	98.826
RB Capital CDI + 1,30% a.a	19 de março de 2035	(f) -	99.421	100.307
RB Capital CDI - 0,10% a.a	19 de junho de 2023	(g) -	215.871	273.411
RB Capital 96% do CDI	18 de setembro de 2024	(h) -	282.195	277.081
Apice 97,5% do CDI	27 de junho de 2023	(i) -	253.314	251.526
Santander CDI +0,75% a.a	01 de junho de 2021	(j) -	-	207.600
Santander CDI + 1,54% a.a	13 de setembro de 2021	(k) -	-	103.054
Banco Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032	(l) -	172.037	171.746
Banco Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032	(m) -	84.554	84.430
Banco Alpha S.A. CDI + 2,9 a.a.	02 de outubro de 2023	(n) 51.292	50.589	50.589
Banco Safra S.A. CDI + 1,75 a.a.	20 de dezembro de 2024	(o) 36.885	49.046	49.046
Banco Itaú S.A. CDI + 1,40 a.a.	20 de dezembro de 2024	(p) 15.657	20.820	20.820
Banco Itaú S.A. CDI+1,50% a.a	17 de outubro de 2022	(q) 66.298	-	-
		170.132	120.455	1.713.972
				2.303.837
Circulante		85.234	18.108	300.205
Não circulante		84.898	102.347	1.413.767

Composição da dívida por indexador

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
TR	-	120.455	441.426	581.270
CDI	170.132	-	1.272.546	1.722.567
	170.132	120.455	1.713.972	2.303.837

Cronograma da dívida

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

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
2023 a 2024	67.449	84.898	859.879	520.006
2025 a 2035	17.449	17.449	553.888	1.187.668
	<u>84.898</u>	<u>102.347</u>	<u>1.413.767</u>	<u>1.707.674</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Saldo inicial	120.455	87.999	2.303.837	1.938.381
Captações	65.000	50.000	65.000	410.100
Pagamento principal e juros	(24.514)	(22.065)	(764.828)	(135.527)
Juros provisionados	9.191	4.521	104.064	86.192
Custos de captação	-	-	5.899	4.691
Saldo final	<u>170.132</u>	<u>120.455</u>	<u>1.713.972</u>	<u>2.303.837</u>

Descrição das principais características dos empréstimos e financiamentos:

- (a) Em 10 de julho de 2013, a Companhia emitiu cédula de crédito bancário (CCB) em favor do Banco Itaú BBA com o valor principal de R\$ 150.000, taxa de IPCA + 4% a.a. ("swapado" para 92,5% CDI), juros semestrais e amortização no 8º ano e custo total de captação no valor de R\$ 9.897. Com propósito específico de construção do Shopping Center Iguatemi Rio Preto. Como garantia a Companhia apresentou a fração ideal correspondente a 88% do Shopping de São Jose do Rio Preto. Já no dia 18 de julho de 2013, a Companhia celebrou contrato de operação de swap de fluxo de caixa com o Banco Itaú BBA S.A., com o objetivo de reduzir o risco de oscilação do indexador da dívida do CRI, desta forma, o contrato de swap prevê que a Companhia seja obrigado a pagar 92,5% do CDI (ponta passiva) e a receber 4% a.a. + IPCA (ponta ativa). Em 2021, o saldo foi liquidado (R\$ 150.586 em 2020, líquido do swap).
- (b) 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 ocorrerá no prazo de 144 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo é de R\$ 64.679 (R\$ 71.324 em 2020) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- (c) 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 ocorrerá no prazo de 144 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo é de R\$ 120.156 (R\$ 133.315 em 2020) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

- (d) Em 24 de setembro de 2015, a Companhia realizou uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$ 210.000 em nome da controlada Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., para capitalizar a Companhia. O Certificado de Recebíveis Imobiliários teve o fechamento de bookbuilding a taxa de CDI + 0,15% a.a. com carência de 48 meses e amortização em 72 meses a partir de outubro de 2019. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 100% (cem por cento) do Shopping Galleria. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo é de R\$ 154.371 (R\$ 185.150 em 2020) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- (e) Em 28 de dezembro de 2015, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$ 105.000 e liberado em 31 de dezembro de 2015 o valor de R\$ 35.000 e 04 de janeiro de 2016 o valor de R\$ 70.000 em nome da controlada CSC 142 Participações Ltda., para construção do futuro outlet na cidade de Tijucas em Santa Catarina. O Certificado de Recebíveis Imobiliários foi distribuído a taxa de CDI + 1,30% a.a. e amortização em 228 meses. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 50% do Shopping Iguatemi JK. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo é de R\$ 97.242 (R\$ 98.826 em 2020) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- (f) Em 30 de junho de 2016, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado através 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 2021, o saldo é de R\$ 99.421 (R\$ 100.307 em 2020) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- (g) Em 12 de julho de 2016, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$ 275.000 em nome da controlada Ork Empreendimento Imobiliários 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 2021, o saldo é de R\$ 215.871 (R\$ 273.411 em 2020) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- (h) 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 2021, o saldo é de R\$ 282.195 (R\$ 277.081 em 2020) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- (i) 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 2021, o saldo é R\$ 253.314 (R\$ 251.526 em 2020) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- (j) Em 14 de Novembro de 2019, a Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração a emitir uma Nota Promissória. A operação foi concluída em 29 de Novembro de 2019, no valor de R\$ 200.000 com remuneração de CDI + 0,75% a.a., e amortização de 18 meses. Em 2021, o saldo foi liquidado (R\$ 207.600 em 2020) no consolidado. Esta operação possui cláusula de *covenant* com o mesmo o nível de endividamento e alavancagem, relacionado na nota explicativa nº 12 (4ª emissão).
- (k) Em 18 de março de 2020 a Companhia celebrou uma Cédula de Crédito Bancária com o Banco Santander (Brasil) S.A, no valor de R\$ 100.000, com taxa de CDI + 1,54% a.a, com o objetivo de manter a disponibilidade de caixa para fazer frente as incertezas causadas pela pandemia do COVID 19. A amortização ocorreu em 2021. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo é de R\$ 103.054 no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- (l) 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 ocorrerá no prazo de 120 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo é de R\$ 172.037 (R\$ 171.746 em 2020) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

- (m) 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 ocorrerá no prazo de 120 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo é de R\$ 84.554 (R\$ 84.430 em 2020) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- (n) Em 2 de outubro de 2020, a Companhia celebrou um empréstimo na modalidade CCB com o Banco Alfa S.A., no valor de R\$50.000, com taxa CDI +2,90% a.a. A amortização dos juros será semestral com pagamento do principal no vencimento do contrato previsto para 19 de setembro de 2023. Esta operação não possui cláusulas de “covenants” e garantias. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo é de R\$51.292.
- (o) Em 29 de novembro de 2018, a Companhia fez a portabilidade da sua dívida com o Banco Bradesco para o Banco Safra, no montante de R\$61.246, com taxa de 100%CDI + 1, 50% a.a., pelo prazo de 3 anos, com vencimentos anuais dos juros e do principal, previstos para 29/11/2019, 30/11/2020 e 29/11/2021. O empréstimo não possui garantias. Em 27 de novembro de 2019, a Companhia renegociou o empréstimo contratado junto ao Banco Safra, cuja taxa passou a ser de CDI +1, 50% a.a. para CDI + 1,75% a.a. e o prazo se estendeu por 5 anos com parcelas vencíveis a partir de 21/12/2020 e tendo seu encerramento em 21/12/2024. Em dezembro de 2021, o saldo é de R\$36.885.
- (p) Em 26 de fevereiro de 2018, a Companhia contratou empréstimo com o Banco Itaú Unibanco S.A., no montante de R\$26.000, com taxa de 100%CDI + 2,25% a.a., pelo prazo de 2 anos, com vencimentos semestrais dos juros, previstos para 27/08/2018, 26/02/2019, 26/08/2019 e vencimento do principal previsto para 26/02/2020. O empréstimo não possui garantias. A Companhia renegociou o empréstimo contratado junto ao Banco Itaú, cuja taxa passou de CDI +2,25% a.a. para CDI + 1,40% a.a. e o prazo se estendeu por 10 parcelas vencíveis a partir de 22/06/2020. Em dezembro de 2021, o saldo é de R\$16.657.
- (q) Em 15 de outubro de 2021, a Companhia emitiu 65 Notas Promissórias Comercial, cada uma delas no valor de R\$ 1.000 (Um milhão de reais) totalizando o montante de R\$ 65.000 (sessenta e cinco milhões de reais), com taxa CDI +1,50% a.a. A amortização dos juros e o pagamento do principal acontecerá vencimento das Notas Promissórias previsto para 17 de outubro de 2022. Esta operação não possui cláusulas de “covenants” e garantias. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo é de R\$66.298.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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.

	Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020
Debêntures 4º emissão	-	78.598
Debêntures 7º emissão	402.212	395.223
Debêntures 9º emissão	299.551	295.136
Debêntures 10º emissão	509.955	502.191
Debêntures 11º emissão	498.236	-
	<u>1.709.954</u>	<u>1.271.148</u>
Circulante	21.694	83.914
Não circulante	1.688.260	1.187.234

As debêntures não são conversíveis e foram objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme, nos termos do Contrato de Distribuição, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não existindo reservas antecipadas nem lotes mínimos ou máximos, tendo a Oferta sido efetivada de acordo com o resultado do procedimento de “bookbuilding”.

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

Sétima emissão

Em setembro de 2018, a Companhia realizou sua sétima emissão através 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.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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 2021 totalizam R\$ 1.730 (não circulante 1.137) e R\$ 2.323 (não circulante 1.730) em 31 de dezembro de 2020.

Nona emissão

Em maio de 2020, a Companhia realizou sua nona emissão de Debêntures, através 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.

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 2021 totalizam R\$ 3.681 (não circulante 1.227) e em 31 de dezembro de 2020 totalizam R\$ 6.134 (não circulante 2.454).

Décima emissão

Em outubro de 2020, a Companhia realizou sua décima emissão de Debêntures, através 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.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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 2021 totalizam R\$ 2.636 (não circulante 2.178) e em 31 de dezembro de 2020 totalizam R\$ 2.972 (não circulante R\$ 2.532).

Décima primeira emissão

Em julho de 2021, a Companhia realizou sua décima primeira emissão de Debêntures, através 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.

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 2021 totalizam R\$ 2.786 (não circulante R\$ 2.374).

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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, contudo para a 9ª e 10ª emissão esta exigibilidade será a partir de 31 de março de 2022 (inclusive) e após esta data, por todos os trimestres subsequentes, até a liquidação final da operação. Para a 4ª e 7ª emissão, as cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2021 e 2020 e não existem cláusulas de opção de repactuação.

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

	Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020
Saldo inicial	1.271.148	528.430
Captações	500.000	800.000
Pagamento principal e juros	(158.837)	(92.520)
Custos de emissão	3.686	2.036
Juros provisionados	93.957	33.202
Saldo final	1.709.954	1.271.148

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

	Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020
2023 9º emissão	300.000	300.000
2024 7º emissão	395.176	395.176
2025 10º emissão	100.000	100.000
2026 11º emissão	263.871	-
2027 10º emissão	400.000	400.000
2028 11º emissão	236.129	-
	1.695.176	1.195.176
Custos de emissão a apropriar	(6.916)	(7.942)
	1.688.260	1.187.234

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Cálculo da taxa interna de retorno (TIR)

	Data	Valor nominal	Despesas com emissão	Valor líquido	Taxa de juros projetada	TIR
7º emissão	20/09/2018	231.591	(2.156)	229.435	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva á partir de 31/12/2021	7,40%
7º emissão	20/09/2018	66.359	(618)	65.741	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva á partir de 31/12/2021	7,66%
7º emissão	20/09/2018	100.940	(940)	100.000	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva á partir de 31/12/2021	7,31%
9º emissão	28/05/2020	306.552	(6.552)	300.000	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva á partir de 31/12/2021	10,50%
10º emissão	02/10/2020	100.617	(617)	100.000	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva á partir de 31/12/2021	10,18%
10º emissão	02/10/2020	402.467	(2.467)	400.000	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva á partir de 31/12/2021	10,52%
11º emissão	24/06/2021	263.871	(1.485)	262.386	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva á partir de 31/12/2021	10,34%
11º emissão	24/06/2021	236.129	(1.329)	234.800	Utilizado a métrica da BMF, sendo a curva á partir de 31/12/2021	10,33%

13 Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Imposto de renda e contribuição social a pagar	231	-	7.619	6.781
Tributos diferidos (i)	1.892	-	30.318	11.894
PIS, Cofins e Fundo de Investimento Social - Finsocial	735	-	8.286	-
Outros impostos e contribuições	844	109	7.195	15.478
	<u>3.702</u>	<u>109</u>	<u>53.418</u>	<u>34.153</u>
Circulante	1.810	109	21.310	22.259
Não circulante	1.892	-	32.108	11.894

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

14 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	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Não circulante:				
Corella (i)	-	-	37.614	30.000
Trabalhistas	9.760	7.637	10.304	8.457
Outros (ii)	3.048	796	4.610	2.351
	<u>12.808</u>	<u>8.433</u>	<u>52.528</u>	<u>40.808</u>
Ativo registrado decorrente da possibilidade de recompra da participação da Corella (i)	-	-	(6.970)	(6.970)
	<u>12.808</u>	<u>8.433</u>	<u>45.558</u>	<u>33.838</u>

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Resumo dos principais processos

Cíveis e fiscais

- (i) A Companhia é 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 classifica a probabilidade de perda como provável e com base no andamento do processo e na opinião dos seus assessores externos, a Companhia efetuou um complemento o qual em 31 de dezembro de 2021 totaliza uma provisão de R\$ 37.614 (R\$ 30.000 em 2020). O processo aguarda julgamento na 2ª Instância da esfera judicial.
- (ii) Referem-se a substancialmente a provisão dos processos de IPTU pela Prefeitura de Votorantim e Sorocaba, que perfazem em 31 de dezembro de 2021 o montante de R\$ 1.555 (R\$ 1.555 em 2020).

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 2021 é de R\$9.760 (R\$7.637 em 2020) e R\$ 10.304 no consolidado (R\$ 8.457 em 2020).

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 2021, os valores estimados de perda em processos tributários totalizam no consolidado R\$ 47.581 (R\$ 23.445 em 2020), em processos cíveis no consolidado R\$ 99.617 (R\$ 99.962 em 2020) e processos indenizatórios no consolidado R\$ 5.632 (R\$ 3.421 em 2020). 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	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Saldo inicial	8.433	23.412	33.838	24.957
Provisões líquidas de reversões	4.375	(14.979)	11.720	8.881
Saldo final	12.808	8.433	45.558	33.838

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

15 Instrumentos financeiros

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.

Instrumentos financeiros por categoria

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

	31.12.2021			31.12.2020		
	Valor justo através do resultado	Custo amortizável	Total	Valor justo através do resultado	Custo amortizável	Total
Ativos						
Caixa e equivalentes de caixa	38.930	-	38.930	28.613	-	28.613
Aplicações financeiras	1.965.196	49.965	2.015.161	1.747.763	33.370	1.781.133
Contas a receber	-	413.958	413.958	-	307.650	307.650
Outras contas a receber	-	85.620	85.620	-	62.540	62.540
Empréstimos a receber	-	384	384	-	-	-
Créditos com outras partes relacionadas	-	34.612	34.612	-	53.294	53.294
Outros investimentos	21.514	-	21.514	16.406	-	16.406
Total	2.025.640	584.539	2.610.179	1.792.782	456.854	2.249.636
Passivos						
Fornecedores	-	19.597	19.597	-	23.460	23.460
Empréstimos e financiamentos	-	1.713.972	1.713.972	-	2.228.811	2.228.811
Debêntures e encargos	-	1.709.954	1.709.954	-	1.271.148	1.271.148
Dividendo mínimo obrigatório a distribuir	-	57.208	57.208	-	42.231	42.231
Outros passivos	-	53.195	53.195	-	18.397	18.397
Total	-	3.553.926	3.553.926	-	3.584.047	3.584.047

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).

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro 2020, o instrumento contabilizado a valor justo foi classificado conforme abaixo:

Descrição	Hierarquia do	31.12.2021	31.12.2020
	Valor Justo		
Aplicações financeiras	2º Nível	1.965.196	1.747.763
Outros investimentos	3º Nível	21.514	16.406

Fatores de riscos

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

De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Companhia e de suas subsidiárias, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem existir riscos com garantias ou sem garantias dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Companhia e de suas subsidiárias estão apresentados a seguir:

a. *Risco de crédito*

A Companhia e suas investidas possuem controles internos capazes de monitorar o nível de inadimplência de seus clientes para controle do risco de crédito da carteira, que é composta por clientes pulverizados. As premissas consideradas pela Companhia para avaliar a aceitação de clientes potenciais, são: as garantias aceitas (imóvel, carta-fiança, seguro, etc.), a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes) e a utilização da empresa SERASA como referência para consultas. A 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.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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	
	31.12.2021	31.12.2020
Caixa, equivalentes de caixa e aplicação financeira	2.054.091	1.809.746
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(3.423.926)	(3.574.985)
Posição Financeira Líquida	(1.369.835)	(1.765.239)
Patrimônio líquido	3.440.534	3.174.014

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 CDI, bem como saldo impostos e tributos a pagar, com juros à taxa Selic. 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.

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 2021, a Administração estimou cenários de variação nas taxas DI e TR. Para o cenário provável, foram utilizadas as taxas vigentes na data de encerramento do exercício. Tais taxas foram estressadas em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os cenários possível e remoto, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2021, 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

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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:

Operação	Risco individual	Controladora			Consolidado				
		2021			2021				
		Até 1 ano	1 a 3 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	18.326	11.660	29.986	361.162	387.963	173.638	75.511	998.274
Dívidas em TR	Manutenção TR	-	-	-	36.480	61.686	46.415	49.111	193.692
Total vinculado a taxas de juros		18.326	11.660	29.986	397.642	449.649	220.053	124.622	1.191.966
Cenário Possível > 25%									
Dívidas em CDI	Elevação em CDI	21.498	13.954	35.452	433.592	470.517	208.180	90.931	1.203.220
Dívidas em TR	Elevação em TR	-	-	-	36.480	61.686	46.415	49.111	193.692
Total vinculado a taxas de juros		21.498	13.954	35.452	470.072	532.203	254.595	140.042	1.396.912
Cenário Remoto > 50%									
Dívidas em CDI	Alta Elevação em CDI	24.651	16.233	40.884	505.136	552.166	242.306	106.096	1.405.704
Dívidas em TR	Alta Elevação em TR	-	-	-	36.480	61.686	46.415	49.111	193.692
Total vinculado a taxas de juros		24.651	16.233	40.884	541.616	613.852	288.721	155.207	1.599.396
Cenário Possível < 25%									
Dívidas em CDI	Redução em CDI	15.134	9.352	24.486	287.824	304.482	138.673	59.827	790.806
Dívidas em TR	Redução em TR	-	-	-	32.081	54.283	40.902	43.520	170.786
Total vinculado a taxas de juros		15.134	9.352	24.486	319.905	358.765	179.575	103.347	961.592
Cenário Remoto < 50%									
Dívidas em CDI	Redução em CDI	11.922	7.027	18.949	213.532	220.030	103.261	43.868	580.691
Dívidas em TR	Redução em TR	-	-	-	26.015	44.076	33.302	35.811	139.204
Total vinculado a taxas de juros		11.922	7.027	18.949	239.547	264.106	136.563	79.679	719.895

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

Impactos estimados nas dívidas da Companhia

Operação	Controladora			Consolidado				
	2021			2021				
	Até 1 ano	1 a 3 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	3.172	2.294	5.466	72.430	82.554	34.542	15.420	204.946
Total de impacto	3.172	2.294	5.466	72.430	82.554	34.542	15.420	204.946
Cenário Remoto - Cenário Provável								
Dívidas em CDI	6.325	4.573	10.898	143.974	164.203	68.668	30.585	407.430
Total de impacto	6.325	4.573	10.898	143.974	164.203	68.668	30.585	407.430
Operação	Até 1 ano	1 a 3 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	(3.192)	(2.308)	(5.500)	(73.338)	(83.481)	(34.965)	(15.684)	(207.468)
Dívidas em TR	-	-	-	(4.399)	(7.403)	(5.513)	(5.591)	(22.906)
Total de impacto	(3.192)	(2.308)	(5.500)	(77.737)	(90.884)	(40.478)	(21.275)	(230.374)
Cenário Remoto - Cenário Provável								
Dívidas em CDI	(6.404)	(4.633)	(11.037)	(147.630)	(167.933)	(70.377)	(31.643)	(417.583)
Dívidas em TIR	-	-	-	(10.465)	(17.610)	(13.113)	(13.300)	(54.488)
Total de impacto	(6.404)	(4.633)	(11.037)	(158.095)	(185.543)	(83.490)	(44.943)	(472.071)

16 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	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Imposto de renda e contribuição social - correntes	-	-	(45.032)	(40.309)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	(15.860)	-	(145.654)	(28.954)
	(15.860)	-	(190.686)	(69.263)

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

O saldo líquido de imposto de renda e a contribuição social diferidos em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, está assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	-	-	141.385	133.738
Operação swap	-	-	-	25.509
Outras adições temporárias	-	-	14.631	9.720
Impostos diferidos - ativo	-	-	156.016	168.967
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	-	-	(206.641)	(192.548)
Linearização descontos - COVID 19	-	-	(95.480)	(42.571)
Operação swap	-	-	-	(25.509)
Ajuste de valor justo (i)	(15.860)	-	(89.077)	-
Impostos diferidos - passivo	(15.860)	-	(391.198)	(260.628)
Impostos diferidos líquido	(15.860)	-	(235.182)	(91.661)

- (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).

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 2021, existem créditos tributários não contabilizados no valor de R\$ 44.054, decorrente da avaliação da Administração sobre suas perspectivas de realização no longo prazo.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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

Ano	Consolidado
2022	4%
2023	10%
2024	20%
2025	34%
2026	50%
2027	70%
2028	93%
2029	98%
2030	100%

Em 15 de março 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.

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	254.884	76.500	536.891	271.587
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	(86.661)	(26.010)	(182.543)	(92.340)
Efeitos tributários sobre:				
Resultado da equivalência patrimonial	76.843	31.077	962	1.127
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido		-	24.311	31.899
Exclusões (adições) permanentes e outros (i)	(6.042)	(5.067)	(33.416)	(9.949)
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	(15.860)	-	(190.686)	(69.263)

(i). Em 2021 no consolidado, refere-se principalmente à constituição de imposto diferido ativo, calculado sobre a parcela de prejuízo fiscal e base negativa não constituídos anteriormente devido a ausência de expectativa de realização.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

17 Patrimônio líquido - Controladora

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2021, o capital social integralizado da Companhia é de R\$1.099.516, (R\$741.987 em 31 de dezembro de 2020). Em 01 de outubro de 2021, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária o aumento do capital social nos valores de R\$ 357.529, sendo representado por 830.937.870 ações ordinárias e 339.275.120 ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal (878.891.740 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2020, considerando o efeito do desdobramento). O capital social realizado da Companhia é de R\$1.069.691 (R\$741.987 em 31 de dezembro de 2020), devido ao registro de gastos com incorporação de ações no valor de R\$29.825 em conta redutora de patrimônio líquido em 2021.

b. Capital autorizado

A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 150.000.000 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.

c. Reservas de capital

Ágio na emissão de ações

A Iguatemi 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.

Outras reservas de capital

A Iguatemi constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R\$12.944 (R\$9.850 em 31 de dezembro de 2020).

Ações em tesouraria

Em 31 de dezembro de 2021, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$31 dividido em 16.700 ações ordinárias, em 2020 não existiam ações em tesouraria.

Transações de capital

Em 15 de outubro de 2021, a Companhia registrou o valor de R\$1.294.286 referente o ganho na incorporação de 100% das ações de sua controlada Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A, fruto do processo de uma reorganização societária, conforme nota explicativa nº 1 (e).

d. Reservas de lucros

Reserva legal

A reserva legal é constituída mediante apropriação de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social, conforme estatuto social.

Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros, que corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para a reserva legal e a proposta para a distribuição dos dividendos, visa, principalmente, atender aos planos de investimentos

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

previstos em orçamento de capital de giro da Companhia e suas controladas.

Reserva especial de dividendos

A reserva especial de dividendos pode ser constituída, conforme previsão da Lei 6.404/76 no seu artigo 202. Esta previsão permite a companhia a avaliar o melhor momento financeiro para a liquidação destes dividendos.

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.

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Lucro líquido do exercício	239.024	76.500
(-) Prejuízos acumulados	-	(62)
Constituição da reserva legal	<u>11.951</u>	<u>3.822</u>
Base da constituição dos dividendos	<u>227.073</u>	<u>72.616</u>
Dividendos mínimos obrigatórios	<u>56.768</u>	<u>18.154</u>

Dividendos mínimos obrigatórios

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, os dividendos mínimos obrigatórios totalizaram R\$18.154. Deste montante, a Companhia propôs o pagamento de R\$10.000, perfazendo um dividendo por ação de R\$0,1137796562, e o valor restante de R\$8.154 propôs a constituição da reserva especial de dividendos nos termos dos § 4º e 5º do Artº 202 da Lei 6.404/76. Tal proposta foi submetida e aprovada em Assembleia Geral Ordinária da Companhia, realizada em 27 de abril de 2021. Em junho de 2021 a Companhia realizou o pagamento da 1ª parcela dos dividendos e a 2ª parcela, foi liquidada em dezembro de 2020.

f. Ajustes diretamente ao patrimônio líquido

Outros resultados abrangentes

Nessa rubrica são reconhecidos outros resultados abrangentes reflexos dos negócios controlados em conjunto que incluem itens de receita, despesa, ajustes de conversão, ajustes de reclassificação e os efeitos tributários relativos a esses componentes, não reconhecidos nas demonstrações do resultado.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

18 Lucro por ação

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Lucro básico por ação das operações (em R\$)	0,20426	0,08704
Lucro diluído por ação das operações (em R\$)	0,20421	0,08703

a. Lucro básico por ação

O lucro 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>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Lucro do exercício atribuível aos proprietários da Companhia e utilizado na apuração do lucro básico por ação	239.024	76.500
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro básico por ação	1.170.211.598	878.890.000

b. Lucro diluído por ação

O lucro utilizado na apuração do lucro por ação diluído é o seguinte:

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Lucro utilizado na apuração do lucro básico e diluído por ação	<u>239.024</u>	<u>76.500</u>

A quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro por ação diluído é conciliada com a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas na apuração do lucro básico por ação, como segue:

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	1.170.211.598	878.890.000
Quantidade média ponderada das opções de empregados	<u>280.152</u>	<u>156.000</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro diluído por ação	<u>1.170.491.750</u>	<u>879.046.000</u>

19 Seguros

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia e seus empreendimentos apresentavam as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

a. Seguro de riscos nomeados

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\$ 759.508 relativos aos danos materiais, queda de aeronaves e lucros cessantes e o Shopping Pátio Higienópolis contratou o seguro de riscos operacionais também com a Sompo Seguros S.A. (100%), que prevê o limite máximo de indenização de R\$ 504.013, relativos aos danos materiais, quebra de máquinas (inclusive queda de aeronaves) e lucro cessantes.

O período de cobertura estende-se até 28 de março de 2022.

Locais segurados	Danos Materiais	Lucros Cessantes	Total
Shopping Center Praia de Belas	339.151	73.682	412.833
Shopping Center Iguatemi São Paulo e Torres	473.819	280.689	754.508
Shopping Center Iguatemi São Carlos	101.497	18.401	119.898
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre	547.010	155.259	702.269
Conjunto Comercial Porto Alegre - Torre	58.748	11.479	70.227
Shopping Center Iguatemi Campinas	445.464	154.328	599.792
Power Center	53.280	5.587	58.867
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A	7.241	57.718	64.959
Market Place Shopping Center	234.203	58.131	292.334
Market Place - Tower I	59.028	36.215	95.243
Market Place - Tower II	59.708	-	59.708
Shopping Center Galleria	132.124	28.848	160.972
Shopping Center Iguatemi Brasília	275.382	59.944	335.326
Shopping Center Iguatemi Alphaville	314.696	50.614	365.310
Shopping Center Esplanada	149.374	45.410	194.784
Shopping Center Iguatemi JK	414.157	127.450	541.607
Área Comum Iguatemi JK	170.929	2.096	173.025
Outlet Novo Hamburgo	69.533	14.621	84.154
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto	326.170	24.427	350.597
Shopping Center Iguatemi Esplanada	368.565	43.675	412.240
Shopping Center Iguatemi São José do Rio Preto	290.356	26.278	316.634
Área Comum SCIRIOP	-	2.779	2.779
Casa Jacarezinho	7.511	321	7.832
Tijucas Fashion Outlet	56.808	3.425	60.233
Shopping Pátio Higienópolis	370.581	128.432	499.013

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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 expresso 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 2022.

A importância segurada contratada pela Companhia terá o valor máximo de indenização de R\$ 13.500 e pode ser dividida em: (a) shopping centers e condomínio; (b) estabelecimentos comerciais e/ou industriais: para os locais das holdings; (c) objetos pessoais de empregados; (d) estabelecimentos de hospedagem, restaurante, bares, boates e similares; (e) responsabilidade civil do empregador; (f) riscos contingentes de veículos; (g) danos ao conteúdo das lojas; (h) falha profissional da área médica; (i) obras civis de construção e/ou reforma de imóveis com adicional de: erro de projeto, cruzada e danos materiais / corporais ao proprietário da obra; (j) responsabilidade civil de garagista: incêndio / roubo de veículo para locais que não possuem sistema de vallet e incêndio / roubo / colisão para os locais que possuem sistema de vallet; (k) alagamento / inundação para responsabilidade civil garagista e (l) 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 pode ser dividida em: (a) shopping centers e condomínio; (b) estabelecimentos comerciais e/ou industriais: para os locais das holdings; (c) objetos pessoais de empregados; (d) estabelecimentos de hospedagem, restaurante, bares, boates e similares; (e) responsabilidade civil do empregador; (f) riscos contingentes de veículos; (g) danos ao conteúdo das lojas; (h) falha profissional da área médica; (i) obras civis de construção e/ou reforma de imóveis com adicional de: erro de projeto, cruzada e danos materiais / corporais ao proprietário da obra; (j) responsabilidade civil de garagista: incêndio / roubo de veículo para locais que não possuem sistema de vallet e incêndio / roubo / colisão para os locais que possuem sistema de vallet; (k) alagamento / inundação para responsabilidade civil garagista e (l) danos morais para todas as coberturas.

20 Receita líquida de aluguéis e serviços

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Aluguéis	-	-	712.771	593.660
Estacionamento	-	-	104.694	75.750
Prestação de serviços	2.433	2.887	67.903	51.830
Outros	-	-	106.954	43.162
Receita bruta de aluguéis e serviços	2.433	2.887	992.322	764.402
Impostos e deduções	(346)	(410)	(134.258)	(87.738)
Receita líquida de aluguéis e serviços (i)	2.087	2.477	858.064	676.664

(i) A receita líquida de aluguéis e serviços foi impactada pela linearização dos descontos, conforme nota explicativa nº 05 item (ii).

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

21 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

	31.12.2021			31.12.2020		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	-	(1)	(1)	-	(1)	(1)
Pessoal	-	(18.103)	(18.103)	-	(10.935)	(10.935)
Remuneração baseado em ações	-	-	-	-	-	-
Serviços de terceiros	(9)	(756)	(765)	(58)	(2.031)	(2.089)
Fundo de promoção	-	-	-	-	-	-
Estacionamento	-	-	-	-	-	-
Outros	(1)	(5.524)	(5.525)	-	(6.936)	(6.936)
	(10)	(24.384)	(24.394)	(58)	(19.903)	(19.961)

b. Consolidado

	31.12.2021			31.12.2020		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(129.213)	(26.173)	(155.386)	(121.696)	(27.305)	(149.001)
Pessoal	(23.288)	(71.301)	(94.589)	(25.562)	(38.856)	(64.418)
Remuneração baseado em ações	-	(12.160)	(12.160)	-	(8.092)	(8.092)
Serviços de terceiros	(10.440)	(16.721)	(27.161)	(7.871)	(15.911)	(23.782)
Fundo de promoção	(2.196)	-	(2.196)	(1.488)	-	(1.488)
Estacionamento	(32.356)	-	(32.356)	(31.659)	-	(31.659)
Outros	(171.730)	(16.985)	(188.715)	(87.043)	(17.228)	(104.271)
	(369.223)	(143.340)	(512.563)	(275.319)	(107.392)	(382.711)

22 Resultado financeiro

O resultado financeiro está representado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Receitas financeiras:				
Juros ativos	176	99	5.597	12.328
Variações monetárias e cambiais ativas	15.395	5.780	66.370	6.586
Rendimentos de aplicações financeiras (i)	69.178	1.538	402.100	40.913
Ganho na operação de swap	-	-	9.019	13.485
Outras receitas financeiras	-	43	4.689	254
	84.749	7.460	487.775	73.566

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(9.191)	(4.521)	(109.963)	(90.883)
Variações monetárias e cambiais passivas	(8.870)	(3.015)	(32.040)	(11.687)
Encargos de debêntures	-	-	(97.643)	(35.238)
Impostos e taxas (ii)	(1.768)	(1.228)	(26.319)	(5.421)
Outras despesas financeiras	(1.030)	(135)	(26.303)	(19.272)
	<u>(20.859)</u>	<u>(8.899)</u>	<u>(292.268)</u>	<u>(162.501)</u>
Resultado financeiro	<u>63.890</u>	<u>(1.439)</u>	<u>195.507</u>	<u>(88.935)</u>

- (i). Refere-se substancialmente a atualização a valor de mercado da aplicação em um fundo de investimento internacional, conforme nota explicativa nº 04, item (ii).
- (ii). Refere-se ao Pis e Cofins diferido sobre o rendimento de uma aplicação financeira, conforme nota explicativa nº 04, item (b).

23 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 que outras despesas operacionais são representadas, principalmente, por provisões para créditos de liquidação duvidosa.

24 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.

25 Benefícios a empregados

a. Plano de previdência complementar privada

Atualmente a Companhia e a Iguatemi mantêm plano de previdência complementar (contribuição definida) no Itaú Vida e Previdência S.A. Esse plano é opcional aos funcionários, com a contribuição pela Companhia e pela Iguatemi de 100% do valor mensal contribuído pelos funcionários. A Companhia e a Iguatemi não possuem nenhuma obrigação nem direito com relação a qualquer superávit ou déficit que venha a ocorrer no plano.

b. Plano Iguatemi de Bonificação

O Grupo possui plano de bonificação, atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e operacionais aos empregados elegíveis, cujos valores são apropriados pelo regime de competência no resultado da Companhia e os pagamentos feitos anualmente no mês de março.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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. 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. 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.

Iguatemi S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

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

	Quantidade outorgada	Data de carência	Despesa Total do Plano 2019	Despesa acumulada do plano de 2019
Vesting 1º ano	76.083	01/05/2020	3.183	3.066
Vesting 2º ano	76.083	01/05/2021	3.038	2.926
Vesting 3º ano	76.106	01/05/2022	1.592	1.533
Total	228.272		7.813	7.525

	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	2.815
Vesting 2º ano	126.366	01/05/2022	3.374	2.687
Vesting 3º ano	126.404	01/05/2023	1.768	1.408
Total	379.136		8.677	6.910

	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	2.911
Vesting 2º ano	175.793	01/05/2023	6.821	2.779
Vesting 3º ano	175.845	01/05/2024	3.573	1.456
Total	527.431		17.539	7.146

26 Eventos subsequentes

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

A Administração apresenta o orçamento de capital para o exercício de 2022 e propõe que parte do saldo remanescente do lucro do exercício de 2021, no montante de R\$ 185.273.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões e duzentos e setenta e três mil reais) seja alocado na reserva de retenção de lucros. Esta reserva tem como objetivo atender às necessidades de recursos para investimentos na construção de novos shoppings e expansão dos existentes, como segue:

	R\$ milhões
Aplicações	
<u>Investimentos em expansões de empreendimentos e reinvestimentos</u>	
- Reinvestimentos em shopping centers e operações	185,3
Total das aplicações	185,3
Fontes	
Retenção de lucros	185,3
Total das fontes	185,3

Pareceres e Declarações - Parecer do conselho fiscal ou órgão equivalente

O Conselho Fiscal da Iguatemi S.A, em conformidade com as atribuições estabelecidas no Estatuto Social da Companhia, bem como nos incisos II e VII do artigo 163 da Lei 6404/76, examinou os itens (i) Relatório da Administração, o Balanço Patrimonial, a Demonstração de Resultado, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração do Fluxo de Caixa, a Demonstração do Valor Adicionado, as Notas Explicativas referente às Demonstrações Financeiras e, com base no Relatório do Auditor Independente, emitido pela ERNST & YOUNG Auditores Independentes é da opinião de que a documentação supra mencionada reflete, adequadamente, a situação patrimonial e a posição econômico-financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2021 e (ii) por fim, também, foi examinado o estudo técnico referente a projeção de realização do imposto de renda e contribuição social, para os exercícios seguintes.

São Paulo, 15 de março de 2022.

Jorge Moyses Dib Filho

Conselheiro Fiscal

Maria Salete Garcia Pinheiro

Conselheira Fiscal

Francisco Asclépio Barroso Aguiar

Conselheiro Fiscal

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 de 2021.

São Paulo, 15 de março de 2022

Cristina Anne Betts

Presidente

Guido Barbosa de Oliveira

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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 referentes ao exercício 2021.

São Paulo, 15 de março de 2022.

Cristina Anne Betts

Presidente

Guido Barbosa de Oliveira

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores