Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital 1

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo 2

Balanço Patrimonial Passivo 3

Demonstração do Resultado 5

Demonstração do Resultado Abrangente 6

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) 7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023 8

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022 9

Demonstração de Valor Adicionado 10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo 11

Balanço Patrimonial Passivo 12

Demonstração do Resultado 14

Demonstração do Resultado Abrangente 15

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) 16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023 17

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022 18

Demonstração de Valor Adicionado 19

Comentário do Desempenho 20

Notas Explicativas 34

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais 62

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva 63

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 64

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente 65

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 31/03/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	181.843.316
Preferenciais	0
Total	181.843.316
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	6.423.407	5.741.855
1.01	Ativo Circulante	1.308.839	746.213
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	4.335	8.049
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.216.376	632.835
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.216.376	632.835
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	1.216.376	632.835
1.01.03	Contas a Receber	52.510	76.778
1.01.03.01	Clientes	34.750	52.246
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	17.760	24.532
1.01.06	Tributos a Recuperar	19.515	18.628
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	19.515	18.628
1.01.07	Despesas Antecipadas	5.009	572
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	11.094	9.351
1.01.08.03	Outros	11.094	9.351
1.01.08.03.02	Empréstimos a Receber	106	226
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	10.988	9.125
1.02	Ativo Não Circulante	5.114.568	4.995.642
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	137.516	134.597
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	57.874	56.080
1.02.01.04	Contas a Receber	51.940	49.033
1.02.01.04.01	Clientes	7.404	9.356
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	44.536	39.677
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	25.060	26.985
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	18.109	0
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	6.951	26.985
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.642	2.499
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	2.642	2.499
1.02.02	Investimentos	4.930.859	4.837.271
1.02.02.01	Participações Societárias	3.664.985	3.571.429
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	3.618.000	3.524.444
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	46.985	46.985
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.265.874	1.265.842
1.02.03	Imobilizado	26.096	4.963
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	26.096	4.963
1.02.04	Intangível	20.097	18.811
1.02.04.01	Intangíveis	20.097	18.811
1.02.04.01.03	Softwares	20.097	18.811

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	6.423.407	5.741.855
2.01	Passivo Circulante	1.489.206	841.037
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	18.580	29.422
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	18.580	29.422
2.01.02	Fornecedores	8.297	7.563
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	8.297	7.563
2.01.03	Obrigações Fiscais	11.768	7.983
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.359	3.200
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Federais	3.359	3.200
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	8.409	4.783
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	778.986	780.206
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	442.013	442.109
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	442.013	442.109
2.01.04.02	Debêntures	336.973	338.097
2.01.04.02.01	Encargos Sobre Debêntures	-2.077	-2.690
2.01.04.02.02	Debêntures	339.050	340.787
2.01.05	Outras Obrigações	671.575	15.863
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	661.281	557
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	4.896	557
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	656.385	0
2.01.05.02	Outros	10.294	15.306
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	6.686	5.688
2.01.05.02.05	Instrumentos financeiros derivativos	3.608	9.618
2.02	Passivo Não Circulante	1.861.500	1.858.052
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.813.242	1.820.605
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	421.911	429.643
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	421.911	429.643
2.02.01.02	Debêntures	1.391.331	1.390.962
2.02.02	Outras Obrigações	17.356	0
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	17.356	0
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	17.356	0
2.02.03	Tributos Diferidos	30.486	37.031
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	30.486	37.031
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	25.114	31.047
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Sobre as Receitas Diferidas	5.372	5.984
2.02.04	Provisões	416	416
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	416	416
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	393	393
2.02.04.01.05	Outras Provisões p/ Riscos	23	23
2.03	Patrimônio Líquido	3.072.701	3.042.766
2.03.01	Capital Social Realizado	2.273.836	2.273.836
2.03.02	Reservas de Capital	469.197	465.645
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	452.082	452.082
2.03.02.07	Outras Reservas de Capital	17.115	13.563
2.03.04	Reservas de Lucros	273.315	303.285
2.03.04.01	Reserva Legal	157.704	157.704

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	115.611	145.581
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	56.353	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	87.546	80.982
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-31.444	-27.932
3.03	Resultado Bruto	56.102	53.050
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	61.400	17.791
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-23.303	-23.407
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.150	298
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.636	-158
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	85.189	41.058
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	117.502	70.841
3.06	Resultado Financeiro	-67.083	-85.531
3.06.01	Receitas Financeiras	32.711	43.783
3.06.01.01	Receitas Financeiras	32.711	43.783
3.06.02	Despesas Financeiras	-99.794	-129.314
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-93.633	-74.721
3.06.02.02	Valor justo de instrumento financeiro	-6.161	-54.593
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	50.419	-14.690
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	5.934	13.757
3.08.02	Diferido	5.934	13.757
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	56.353	-933
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	56.353	-933
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,31	-0,01
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,31	-0,01

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	56.353	-933
4.03	Resultado Abrangente do Período	56.353	-933

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-26.587	-10.660
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	74.196	53.915
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	56.353	-933
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	15.056	14.289
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	-85.189	-41.058
6.01.01.05	Variações Monetárias Líquidas	69.257	29.784
6.01.01.07	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-5.934	-13.757
6.01.01.08	Provisão para Pagamento Baseado em Ações	3.552	3.552
6.01.01.09	Provisão para Programa de Bonificação	2.888	3.065
6.01.01.10	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	2.806	608
6.01.01.12	Ajuste valor justo	6.161	54.593
6.01.01.13	Amortização dos Custos de Captação	1.618	1.619
6.01.01.16	Linearização dos descontos COVID-19	7.628	2.153
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-9.931	-2.500
6.01.02.01	Aluguéis a Receber	10.927	14.043
6.01.02.02	Impostos a Recuperar e Créditos Tributários	-887	-4.006
6.01.02.03	Empréstimos a Receber	120	223
6.01.02.04	Créditos com Partes Relacionadas	1.925	2.784
6.01.02.06	Outros Ativos	-143	1.702
6.01.02.07	Despesas Antecipadas	-4.437	-4.652
6.01.02.09	Fornecedores	734	991
6.01.02.10	Impostos e Contribuições a Pagar	3.174	3.214
6.01.02.11	Provisões para Salários e Encargos	-13.730	-7.971
6.01.02.12	Débitos com Partes Relacionadas	-1.447	-791
6.01.02.13	Contas a Pagar	-6.167	-8.037
6.01.03	Outros	-90.852	-62.075
6.01.03.02	Pagamentos de Juros	-90.852	-62.075
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-593.999	16.946
6.02.01	Aquisição de Ativo Não Circulante	-14.052	-10.110
6.02.02	Venda de Ativo Permanente	27	0
6.02.03	Dividendos Recebidos de Controladas	59.714	58.561
6.02.04	Aumento de Capital em Controladas	0	-76.634
6.02.07	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-68.421	0
6.02.08	Aplicações Financeiras Mantidas para Negociação	-571.267	45.129
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	616.872	-14.117
6.03.01	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-9.543	-5.027
6.03.02	Dividendos Pagos	-29.970	-9.090
6.03.04	Adiantamento para futuro aumento de capital	656.385	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.714	-7.831
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	8.049	14.896
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	4.335	7.065

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.273.836	465.645	303.285	0	0	3.042.766
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.273.836	465.645	303.285	0	0	3.042.766
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3.552	-29.970	0	0	-26.418
5.04.06	Dividendos	0	0	-29.970	0	0	-29.970
5.04.10	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	3.552	0	0	0	3.552
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	56.353	0	56.353
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	56.353	0	56.353
5.07	Saldos Finais	2.273.836	469.197	273.315	56.353	0	3.072.701

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.175.657	448.809	775.046	0	0	3.399.512
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.175.657	448.809	775.046	0	0	3.399.512
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3.552	0	0	0	3.552
5.04.10	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	3.552	0	0	0	3.552
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-933	0	-933
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-933	0	-933
5.07	Saldos Finais	2.175.657	452.361	775.046	-933	0	3.402.131

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	93.789	87.120
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	104.160	94.602
7.01.02	Outras Receitas	-7.565	-6.874
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-2.806	-608
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-19.736	-18.543
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-13.242	-11.246
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.494	-7.297
7.03	Valor Adicionado Bruto	74.053	68.577
7.04	Retenções	-15.056	-14.289
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-15.056	-14.289
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	58.997	54.288
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	117.900	87.816
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	85.189	41.058
7.06.02	Receitas Financeiras	32.711	46.758
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	176.897	142.104
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	176.897	142.104
7.08.01	Pessoal	19.293	17.637
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.280	9.395
7.08.01.02	Benefícios	7.551	7.128
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.462	1.114
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.043	-6.709
7.08.02.01	Federais	2.186	-7.381
7.08.02.03	Municipais	857	672
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	98.208	132.109
7.08.03.01	Juros	93.633	69.040
7.08.03.02	Aluguéis	142	73
7.08.03.03	Outras	4.433	62.996
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	56.353	-933
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	56.353	-933

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	6.903.382	6.312.386
1.01	Ativo Circulante	1.993.174	1.415.341
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	22.112	33.863
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.682.122	1.044.817
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.682.122	1.044.817
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	1.682.122	1.044.817
1.01.03	Contas a Receber	195.948	260.266
1.01.03.01	Clientes	121.860	162.108
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	74.088	98.158
1.01.04	Estoques	40.277	37.569
1.01.06	Tributos a Recuperar	22.182	22.039
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	22.182	22.039
1.01.07	Despesas Antecipadas	18.538	6.403
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	11.995	10.384
1.01.08.03	Outros	11.995	10.384
1.01.08.03.02	Empréstimos a Receber	167	258
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	11.828	10.126
1.02	Ativo Não Circulante	4.910.208	4.897.045
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	360.797	352.201
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	3.325	20.878
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	3.325	20.878
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	57.874	56.080
1.02.01.03.02	Títulos Mantidos até o Vencimento	57.874	56.080
1.02.01.04	Contas a Receber	241.471	219.256
1.02.01.04.01	Clientes	15.805	18.445
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	225.666	200.811
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	33.066	34.197
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	33.066	34.197
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	25.061	21.790
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	25.049	21.778
1.02.01.10.07	Outros Ativos não circulantes	12	12
1.02.02	Investimentos	4.385.408	4.382.893
1.02.02.01	Participações Societárias	197.699	198.764
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	150.396	151.461
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	47.303	47.303
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	4.187.709	4.184.129
1.02.03	Imobilizado	54.443	45.318
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	54.443	45.318
1.02.04	Intangível	109.560	116.633
1.02.04.01	Intangíveis	109.560	116.633
1.02.04.01.02	Ágio na Aquisição de Investimentos	88.169	88.169
1.02.04.01.03	Softwares	21.391	28.464

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	6.903.382	6.312.386
2.01	Passivo Circulante	1.591.041	1.013.794
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	24.543	40.818
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	24.543	40.818
2.01.02	Fornecedores	15.211	17.160
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	15.211	17.160
2.01.03	Obrigações Fiscais	25.467	16.351
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.847	7.534
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Fiscais Federais	6.847	7.534
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	1.094	1.557
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	17.526	7.260
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	873.832	906.404
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	536.859	568.307
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	536.859	568.307
2.01.04.02	Debêntures	336.973	338.097
2.01.04.02.01	Encargos Sobre Debêntures	-2.077	-2.690
2.01.04.02.02	Debêntures	339.050	340.787
2.01.05	Outras Obrigações	651.988	33.061
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	636.711	557
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	631.815	0
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	4.896	557
2.01.05.02	Outros	15.277	32.504
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	11.669	22.886
2.01.05.02.05	Instrumentos financeiros derivativos	3.608	9.618
2.02	Passivo Não Circulante	2.224.400	2.241.403
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.136.582	2.158.946
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	745.251	767.984
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	745.251	767.984
2.02.01.02	Debêntures	1.391.331	1.390.962
2.02.02	Outras Obrigações	19.587	8.751
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	17.356	0
2.02.02.02	Outros	2.231	8.751
2.02.02.02.04	Outras Contas a Pagar Não Circulante	2.231	8.751
2.02.03	Tributos Diferidos	66.108	71.583
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	66.108	71.583
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	50.263	54.462
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Sobre as Receitas Diferidas	15.845	17.121
2.02.04	Provisões	2.123	2.123
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.123	2.123
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	688	662
2.02.04.01.05	Outras Provisões p/ Riscos	1.435	1.461
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	3.087.941	3.057.189
2.03.01	Capital Social Realizado	2.273.836	2.273.836
2.03.02	Reservas de Capital	469.197	465.645
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	452.082	452.082
2.03.02.07	Outras Reservas de Capital	17.115	13.563

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.04	Reservas de Lucros	273.315	303.285
2.03.04.01	Reserva Legal	157.704	157.704
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	115.611	145.581
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	56.353	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	15.240	14.423

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	245.305	225.737
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-92.372	-95.719
3.03	Resultado Bruto	152.933	130.018
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-18.587	-22.229
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-25.044	-26.347
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	5.883	5.381
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	1.243	-890
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-669	-373
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	134.346	107.789
3.06	Resultado Financeiro	-62.226	-103.758
3.06.01	Receitas Financeiras	57.798	60.445
3.06.01.01	Receitas Financeiras	57.798	60.445
3.06.02	Despesas Financeiras	-120.024	-164.203
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-111.764	-94.817
3.06.02.02	Valor justo de instrumento financeiro	-8.260	-69.386
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	72.120	4.031
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-14.777	-4.000
3.08.01	Corrente	-18.976	-19.224
3.08.02	Diferido	4.199	15.224
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	57.343	31
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	57.343	31
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	56.353	-933
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	990	964
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,31	-0,01
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,31	-0,01

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	57.343	31
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	57.343	31
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	56.353	-933
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	990	964

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	83.751	45.900
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	188.512	137.816
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	57.343	31
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	41.614	38.635
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	669	373
6.01.01.05	Variação Monetárias, Líquidas	58.594	31.717
6.01.01.06	Provisão para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	0	-277
6.01.01.07	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-4.199	-15.224
6.01.01.08	Provisão para Pagamento Baseado em Ações	3.552	3.552
6.01.01.09	Provisão para Programa de Bonificação	3.443	4.986
6.01.01.10	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	1.198	2.826
6.01.01.12	Ajuste valor justo	8.260	69.386
6.01.01.13	Amortização dos Custos de Captação	2.259	2.463
6.01.01.15	Provisão para Desvalorização de Estoque	278	-1.222
6.01.01.16	Linearização dos descontos COVID-19	15.501	570
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	13.031	-1.905
6.01.02.01	Aluguéis a Receber	35.838	7.908
6.01.02.03	Empréstimos a Receber	91	190
6.01.02.04	Créditos com Partes Relacionadas	1.131	1.852
6.01.02.06	Outros Ativos	-3.271	12.408
6.01.02.07	Despesas Antecipadas	-12.171	-5.428
6.01.02.08	Estoque	-3.193	-828
6.01.02.09	Fornecedores	-883	-2.939
6.01.02.10	Impostos e Contribuições a Pagar	19.852	16.685
6.01.02.11	Provisões para Salários e Encargos	-14.761	-11.851
6.01.02.12	Débitos com Partes Relacionadas	11.083	-791
6.01.02.13	Contas a Pagar	-20.685	-19.111
6.01.03	Outros	-117.792	-90.011
6.01.03.01	Pagamentos de Imposto de Renda e Contribuição Social	-12.826	-12.774
6.01.03.02	Pagamentos de Juros	-104.966	-77.237
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-640.496	-11.415
6.02.01	Aquisição de Ativo Não Circulante	-40.002	-31.313
6.02.02	Venda de Ativo Permanente	27	0
6.02.03	Dividendos Recebidos de Controladas	396	423
6.02.08	Aplicações Financeiras Mantidas para Negociação	-600.744	20.501
6.02.10	Outros	-173	-1.026
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	544.994	-67.691
6.03.01	Amortização de Emprestimos, Financiamentos e Debêntures	-56.851	-58.601
6.03.02	Dividendos Pagos	-29.970	-9.090
6.03.04	Adiantamento para futuro aumento de capital	631.815	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-11.751	-33.206
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	33.863	38.611
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	22.112	5.405

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.273.836	465.645	303.285	0	0	3.042.766	14.423	3.057.189
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.273.836	465.645	303.285	0	0	3.042.766	14.423	3.057.189
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3.552	-29.970	0	0	-26.418	-173	-26.591
5.04.06	Dividendos	0	0	-29.970	0	0	-29.970	0	-29.970
5.04.10	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	3.552	0	0	0	3.552	0	3.552
5.04.11	Outros	0	0	0	0	0	0	-173	-173
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	56.353	0	56.353	990	57.343
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	56.353	0	56.353	990	57.343
5.07	Saldos Finais	2.273.836	469.197	273.315	56.353	0	3.072.701	15.240	3.087.941

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.175.657	448.809	775.046	0	0	3.399.512	11.292	3.410.804
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.175.657	448.809	775.046	0	0	3.399.512	11.292	3.410.804
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3.552	0	0	0	3.552	-1.026	2.526
5.04.10	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	3.552	0	0	0	3.552	0	3.552
5.04.11	Outros	0	0	0	0	0	0	-1.026	-1.026
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-933	0	-933	964	31
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-933	0	-933	964	31
5.07	Saldos Finais	2.175.657	452.361	775.046	-933	0	3.402.131	11.230	3.413.361

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	273.102	249.052
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	299.283	272.432
7.01.02	Outras Receitas	-24.983	-20.554
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.198	-2.826
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-41.342	-49.185
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-36.900	-39.336
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.442	-9.849
7.03	Valor Adicionado Bruto	231.760	199.867
7.04	Retenções	-41.614	-38.635
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-41.614	-38.635
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	190.146	161.232
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	57.129	68.085
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-669	-373
7.06.02	Receitas Financeiras	57.798	68.458
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	247.275	229.317
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	247.275	229.317
7.08.01	Pessoal	31.619	30.826
7.08.01.01	Remuneração Direta	17.361	20.394
7.08.01.02	Benefícios	12.217	8.562
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.041	1.870
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	40.464	26.841
7.08.02.01	Federais	31.779	19.441
7.08.02.02	Estaduais	4.923	4.094
7.08.02.03	Municipais	3.762	3.306
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	117.849	171.619
7.08.03.01	Juros	111.764	84.971
7.08.03.02	Aluguéis	335	1.133
7.08.03.03	Outras	5.750	85.515
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	57.343	31
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	56.353	-933
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	990	964

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

VENDAS ATINGEM RECORDE DE R$ 3,9 BILHÕES NO PERÍODO E CRESCEM 16,8% SOBRE NÚMERO JÁ ROBUSTO DO 1T22

No primeiro trimestre de 2023 a Iguatemi atingiu mais uma vez recorde em vendas, somando R$ 3,9 bilhões no período, e apresentando crescimento de 16,8% sobre o 1T22, trimestre que já havia demonstrado performance de vendas acima de 2019. O resultado mostra que mesmo com o crescimento acumulado dos anos pós pandemia, nossos empreendimentos se mantêm em continua evolução. O crescimento de vendas sobre o mesmo período do ano passado ficou acima do crescimento médio da indústria de shopping center, evidenciando a força da marca e portfolio Iguatemi, composto por ativos posicionados nos segmentos de renda mais resilientes a adversidades econômicas.

ALUGUEIS TEM CRESCIMENTO REAL DE 19,7% COM RETIRADA DE DESCONTO E LEASING SPREADS POSITIVOS NAS RENOVAÇÕES

A resiliência do crescimento de vendas, a renovação do mix com a entrada de lojistas mais produtivos e a força comercial da Iguatemi nos permitiram dar continuidade ao processo de retirada de desconto no primeiro trimestre de 2023, atingindo, em termos relativos ao aluguel mínimo e overage, o nível mais baixo de descontos desde o mesmo período do ano anterior. Além da retirada de desconto, temos sido capazes de renovar nossos contratos de aluguel para cima em termos reais. Ambos os movimentos descritos acima são responsáveis pelo crescimento real nos indicadores aluguéis mesma lojas (SSR) e aluguéis mesmas áreas (SAR) que atingiram 19,7% e 17,3% respectivamente, crescimento real sobre IGPM de 17,8 p.p. e 15,4 p.p. O resultado desses indicadores, mais uma vez, demostra a qualidade do nosso portfólio e a capacidade da empresa em extrair cada vez mais valor de seus espaços.

CUSTO DE OCUPAÇÃO DE 13,2% E INADIMPLÊNCIA DE 4,4% EM LINHA COM MÉDIA HISTÓRICA, DENOTANDO SAÚDE DO LOJISTA

A Iguatemi encerrou o 1T23 com custo de ocupação médio de 13,2%, 0,6 p.p. abaixo do mesmo período de 2022 e em linha com o histórico de primeiro trimestre da Companhia. Esse resultado para o trimestre mostra que a capacidade de reprecificação dos nossos espaços, através da retirada de descontos e reajustes de alugueis, tem sido feito de maneira sustentável sem comprometer a saúde financeira de nossos lojistas e em linha com o crescimento de nossas vendas.

TAXA DE OCUPAÇÃO SE MANTEM PRATICAMENTE ESTÁVEL EM MEIO À CRISE DE VAREJISTAS EM TRIMESTRE SAZONALMENTE DE QUEDA

Existe uma sazonalidade na comercialização de espaços no primeiro trimestre de cada ano, sendo um período normalmente marcado pela queda na ocupação dos shoppings em decorrência da saída de lojistas pós-Natal. Além desse fenômeno sazonal, nos primeiros meses de 2023, vimos o noticiário retratando a dificuldade de alguns grandes grupos varejistas que se viram excessivamente alavancados em um cenário de altas taxas de juros, botando pressão adicional sobre a comercialização de espaços na indústria.

Comentário do Desempenho

Mesmo com os impactos negativos descritos acima, os empreendimentos da Iguatemi tiveram um bom desempenho, encerrando o trimestre praticamente estável em relação ao quarto trimestre do ano anterior. Tal performance demonstra a força do posicionamento da Empresa, focado nos segmentos de mais alta renda, sendo capaz de navegar períodos economicamente desafiadores de forma mais constante.

IGUATEMI SUSTENTÁVEL

Na jornada Iguatemi Sustentável, no último trimestre, seguimos avançando na agenda de ESG com algumas conquistas relevantes para a Companhia:

Incluímos sustentabilidade no mapa estratégico da empresa, dessa forma o tema e suas inciativas (curto, médio e longo prazo) estão sendo acompanhadas pelos executivos em diversos fóruns, além de ser revisadas e atualizadas anualmente durante o processo de planejamento estratégico, reforçando nosso comprometimento com o tema.

Foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração a inclusão das metas ESG no conjunto de metas corporativas que são como base para a remuneração variável da Companhia.

Realizamos as gravações dos conteúdos de letramento aos nossos colaboradores em conteúdos voltados em ESG, pautado nos 4 pilares do capitalismo consciente. Essa série autoral tem o nome de Sementes de capitalismo consciente, e conta com participações de pessoas da Iguatemi e parceiros externos que são referência nessa temática.

IGUATEMI SOCIAL

Já na jornada Iguatemi Social, tivemos as seguintes conquistas.

No pilar de atuação de diversidade e inclusão, avançamos na contratação de mulheres refugiadas, sendo parte delas pessoas com deficiência ou cuidadoras de pessoas com deficiência. Esta ação transversal é realizada em parceria com o ACNUR e Empoderando Refugiadas. Atualmente a Iguatemi conta com 21 pessoas em situações de refúgio contratadas e outras 2 pessoas em nossos fornecedores, reforçando nosso compromisso com direitos humanos e a agenda de diversidade e inclusão em nossa cadeia de valor.

Dentro do ciclo de gente da Companhia, concluímos a etapa de avaliação de performance e competências que possibilitou a atualização do nosso mapeamento sucessório, dando robustez a nossa estratégia de talentos voltada a entrega de resultados e perenidade do negócio.

Dentro do foco de atuação de cuidado com a saúde e bem-estar das nossas pessoas, iniciamos a pesquisa Saúde Iguatemi com o objetivo de atualizar o mapeamento das demandas e perfil de saúde das nossas pessoas, o que alimenta nosso plano do ano garantir uma atuação nas questões preventivas e de grande valor para nossas colaboradoras e colaboradores.

Recebemos pelo quarto ano consecutivo a certificação de melhores empresas para se trabalhar pelo GPTW, estando em 7ª lugar na categoria Varejo.

Comentário do Desempenho

IGUATEMI AMBIENTAL

A Iguatemi tem se preocupado em desenvolver ações alinhadas ao pilar ambiental, por meio de diversas ações. A exemplo disso, todos os empreendimentos seguem uma Política de Sustentabilidade, que traz orientações voltadas à preservação do meio ambiente, visando tornar as atividades cada vez mais sustentáveis.

Além disso, tem constantemente se empenhado para reduzir os impactos ambientais de suas operações, desenvolvendo ações que promovam o uso racional dos recursos naturais e reduzam a geração de resíduos em toda a cadeia produtiva. Dentre as iniciativas, estão:

- Consumo consciente de água
- Consumo consciente de energia
- Gestão de resíduos
- Redução contínua de utilidades

IGUATEMI INICIA O ANO DE 2023 NO CAMINHO CERTO PARA A ENTREGA DO SEU GUIDANCE DE RESULTADO

Apesar de um início de ano desafiador e com várias incertezas nos cenários políticos e econômico, fechamos o primeiro trimestre do ano com forte performance e em linha com todos os indicadores do nosso guidance, nos mantendo confiantes em sua entrega em 2023.

Acreditamos que a Iguatemi está bem posicionada para fazer sempre as adversidades de mercado apresentada nos últimos meses, com um portfólio robusto e de qualidade, um posicionamento que engloba toda a jornada do cliente, e um balanço patrimonial sólido. Em 2023 seguiremos investindo na otimização de nossos ativos, com foco no aumento de nossa rentabilidade e geração de caixa, através da qualificação de nosso mix, preenchimento de áreas vagas e criação de uma experiência de consumo diferenciada.

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

Cristina Betts

CEO da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Comentário do Desempenho

PRINCIPAIS INDICADORES

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

Indicadores Financeiros - Contábil	1T23	1T22	Var. %
Receita Bruta (R$ mil)	299.283	272.432	9,9%
Receita Líquida (R$ mil)	245.305	225.737	8,7%
EBITDA (R$ mil)	175.960	146.424	20,2%
Margem EBITDA	*71,73%*	*64,86%*	*6,9 p.p.*
Lucro Líquido (R$ mil)	57.343	31	184877,4%
Margem Líquida	*23,38%*	*0,01%*	*23,4 p.p.*
FFO (R$ mil)	98.957	38.666	155,9%
Margem FFO	*40,34%*	*17,13%*	*23,2 p.p.*

Indicadores Operacionais	1T23	1T22	Var. %
ABL Total (m²)	726.333	709.449	2,40%
ABL Própria (m²)	490.045	469.494	4,40%
ABL Própria Média (m²)	490.045	469.494	4,40%
ABL Total Shopping (m²)	672.823	670.439	0,40%
ABL Própria Shopping (m²)	449.395	436.384	3,00%
Total Shoppings	16	16	0,00%
Vendas Totais (R$ mil)	3.903.522	3.341.466	16,80%
Vendas mesmas lojas (SSS)	15,00%	70,80%	-55,7 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	16,80%	77,20%	-60,4 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	19,70%	69,90%	-50,2 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	17,30%	72,20%	-54,9 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	13,20%	13,80%	-0,6 p.p.
Taxa de Ocupação	92,10%	92,70%	-0,6 p.p.
Inadimplência líquida	4,40%	5,30%	-0,9 p.p.
Venda/m²	5.802	4.984	16,40%
Aluguel/m²	484	449	7,80%

Comentário do Desempenho

PORTFÓLIO IGUATEMI

Portfolio	Cidade	ABC Total (m²) (1)	ABL total (m²)	Participação Iguatemi	ABL Iguatemi (m²)
Iguatemi São Paulo	São Paulo	49.366	49.366	58,58%	28.919
JK Iguatemi	São Paulo	33.553	33.553	100,00%	33.553
Pátio Higienópolis	São Paulo	33.513	33.513	11,54%	3.867
Market Place	São Paulo	26.690	26.690	100,00%	26.690
Iguatemi Alphaville	Barueri	30.938	30.938	78,00%	24.131
Iguatemi Campinas	Campinas	77.530	73.361	70,00%	51.353
Galleria	Campinas	33.167	33.167	100,00%	33.167
Iguatemi Esplanada (2)	Sorocaba	64.796	64.796	60,93%	39.482
Iguatemi Esplanada - área proprietária (3)	Sorocaba	6.556	3.678	100,00%	3.678
Iguatemi São Carlos	São Carlos	22.066	22.066	50,00%	11.033
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	43.320	43.320	88,00%	38.121
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.649	43.649	88,00%	38.411
Subtotal Sudeste		**465.144**	**458.097**	**72,56%**	**332.405**
Iguatemi Porto Alegre (4)	Porto Alegre	67.837	67.837	42,58%	28.885
Praia de Belas	Porto Alegre	47.787	44.838	57,55%	25.805
Subtotal Sul		**115.624**	**112.675**	**48,54%**	**54.690**
Iguatemi Brasília	Brasília	34.657	34.657	64,00%	22.181
Subtotal DF		**34.657**	**34.657**	**64,00%**	**22.181**
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20.048	20.048	41,00%	8.220
I Fashion Outlet Santa Catarina	Tijucas	19.811	19.811	54,00%	10.698
Power Center Iguatemi Campinas (5)	Campinas	27.534	27.534	77,00%	21.201
Subtotal Outlet e Power Center		**67.393**	**67.393**	**59,53%**	**40.119**
Subtotal Shoppings		***682.819***	***672.823***	***66,79%***	***449.396***
Market Place Torre I	São Paulo	15.345	15.345	100,00%	15.345
Market Place Torre II	São Paulo	13.389	13.389	100,00%	13.389
Torre Iguatemi Porto Alegre (4)	Porto Alegre	10.276	10.276	42,58%	4.376
Torre Sky Galleria	Campinas	14.500	14.500	52,00%	7.540
Subtotal Torres		***53.510***	***53.510***	**75,97%**	***40.650***
Total		**736.329**	**726.333**	**67,47%**	**490.045**

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

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

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

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

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

Comentário do Desempenho

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

Portfolio	1T23	1T22	Var. %
Iguatemi São Paulo	76.826	70.983	8,20%
JK Iguatemi	37.458	32.140	16,50%
Pátio Higienópolis	32.155	29.711	8,20%
Market Place	7.776	7.914	-1,70%
Torres Market Place	5.360	5.640	-5,00%
Iguatemi Alphaville	10.331	9.556	8,10%
Iguatemi Campinas	36.563	33.699	8,50%
Galleria	8.812	7.922	11,20%
Torre Sky Galleria	2.355	-	-
Iguatemi Esplanada	23.194	20.970	10,60%
Iguatemi São Carlos	3.973	4.102	-3,20%
Iguatemi Ribeirão Preto	10.048	8.994	11,70%
Iguatemi Rio Preto	11.685	9.945	17,50%
Iguatemi Porto Alegre	44.260	38.479	15,00%
Torre Iguatemi Porto Alegre	2.713	2.632	3,10%
Praia de Belas	15.388	15.936	-3,40%
Iguatemi Brasília	14.544	12.927	12,50%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	4.438	3.906	13,60%
I Fashion Outlet Santa Catarina	2.315	1.975	17,20%
Power Center Iguatemi Campinas	1.098	986	11,40%
Total	**351.292**	**318.417**	**10,30%**
Receita/m²	**483,6**	**448,8**	**7,8%**

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

Portfolio	1T23	1T22	Var. %
Iguatemi São Paulo	9.214	7.211	27,80%
JK Iguatemi	6.735	4.770	41,20%
Pátio Higienópolis	4.692	3.735	25,60%
Market Place	3.330	3.323	0,20%
Iguatemi Alphaville	3.718	3.461	7,40%
Iguatemi Campinas	8.709	7.207	20,80%
Galleria	2.709	2.075	30,60%
Iguatemi Esplanada	6.689	5.845	14,40%
Iguatemi São Carlos	858	641	33,90%
Iguatemi Ribeirão Preto	1.789	1.532	16,80%
Iguatemi Rio Preto	1.756	1.426	23,10%
Iguatemi Porto Alegre	7.511	6.256	20,10%
Praia de Belas	3.754	2944	0,275
Iguatemi Brasília	2.780	2.171	28,00%
Power Center Iguatemi Campinas	325	381	-14,70%
Total	**64.569**	**52.978**	**21,90%**

Comentário do Desempenho

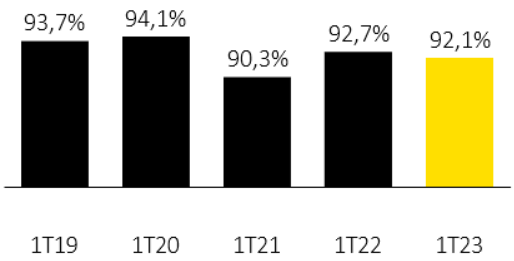
VENDAS, ALUGUÉIS E ESTACIONAMENTO

As Vendas Totais atingiram R$ 3,9 bilhões no trimestre. Os segmentos que melhor desempenharam no trimestre foram as operações de Alimentação e Serviços, Entretenimento, Outros, registrando um crescimento no trimestre de 19,6% e 19,3%, respectivamente versus o 1T22.

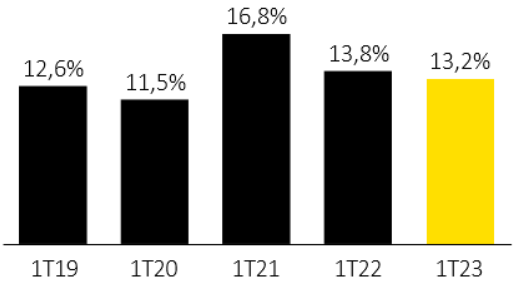
TAXA E CUSTO DE OCUPAÇÃO

A taxa de ocupação média do Shoppings para o ano foi de 92,1%, 0,6 ponto percentual abaixo de 2022. Já o custo de ocupação foi de 13,2%, se mantendo nos patamares históricos demonstram a saúde do lojista mesmo, mesmo com os reajustes de aluguel e retirada dos descontos.

Taxa de ocupação



Custo de ocupação



INADIMPLÊNCIA

Encerramos o 1T23 com uma inadimplência líquida de 4,4%, 0,9 p.p. abaixo do registrado no 1T22. Nos últimos trimestres temos cada vez mais aprimorado os processos de cobrança, com diversas iniciativas para ganho de celeridade no processo e também comunicando de forma mais efetiva cada lojista. Essas iniciativas tem gerado resultados e contribuído para mantermos indicadores cada vez menor.

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO CONSOLIDADO

DRE Consolidada - Contábil (R$ mil)	1T23	1T22	Var. %
Receita Bruta	**299.283**	**272.432**	**9,9%**
Impostos e descontos	-38.477	-46.125	-16,6%
Linearização dos descontos (1)	-15.501	-570	2619,5%
Receita Líquida	**245.305**	**225.737**	**8,7%**
Custos e Despesas	-75.802	-83.431	-9,1%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	7.126	4.491	58,7%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-669	-373	79,4%
EBITDA	**175.960**	**146.424**	20,2%
Margem EBITDA	*71,73%*	*64,86%*	**6,9 p.p.**
Depreciação e Amortização	-41.614	-38.635	7,7%
EBIT	**134.346**	**107.789**	**24,6%**
Margem EBIT	*54,77%*	*47,75%*	7,0 p.p.
Receitas Financeiras	57.798	60.445	-4,4%
Despesas Financeiras	-111.764	-94.817	17,9%
Valor justo de instrumento de capital	-8.260	-69.386	-88,1%
IR e CSLL	-14.777	-4.000	269,4%
Lucro Líquido	**57.343**	**31**	**184877,4%**
FFO	**98.957**	**38.666**	**155,93%**
Margem FFO	*40,34%*	*17,13%*	23,2 p.p.

(1) Linearização dos descontos líquida da amortização.

RECEITA BRUTA

A Receita Bruta, da Iguatemi no trimestre foi de R$ 299 milhões, aumento de 9,86% em relação ao mesmo período de 2022.

Receita Bruta - Contábil (R$ mil)	1T23	1T22	Var. %
Aluguel	208.482	195.651	6,56%
Taxa de Administração	19.391	14.291	35,69%
Estacionamento	42.484	34.975	21,47%
Operações de varejo	28.708	25.821	11,18%
Outros	218	1.694	-87,13%
Total	**299.283**	**272.432**	**9,86%**

A Receita de Aluguel, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve um crescimento de 6,56% em relação a 2022.

Comentário do Desempenho

Receita de Aluguel - Contábil (R$ mil)	1T23	1T22	Var. %
Aluguel Mínimo	182.148	171.796	6,03%
Aluguel Percentual	10.042	8.471	18,55%
Locações Temporárias	16.292	15.384	5,90%
Total	**208.482**	**195.651**	**6,56%**

Este crescimento da Receita de Aluguel em relação a 2022 é explicado principalmente por:

- Aluguel Mínimo: aumento de 6,03% com o efeito positivo dos reajustes automáticos dos contratos de aluguel pela inflação.
- Aluguel Percentual (*Overage*): aumento de 18,55%.
- Locações Temporárias: aumento de 5,9%, devido ao aumento da procura pelas propriedades de mídia e operações temporárias em datas comerciais.

A Taxa de Administração apresentou um crescimento de 35,69% em relação a 2022, em linha com o crescimento dos resultados operacionais dos empreendimentos.

A Receita de Estacionamento atingiu R$ 42 milhões, 21,47% acima do ano de 2022, onde este crescimento se deu pelo reajuste nas tarifas dos estacionamentos, aumento no fluxo em decorrência da retomada das atividades de entretenimento.

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

As Deduções, Impostos e Contribuições somaram R$ 54 milhões negativos.

RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida do trimestre foi de R$ 245 milhões, aumento de 8,7% em relação ao mesmo período de 2022.

CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas - Contábil (R$ mil)	1T23	1T22	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-57.035	-63.228	-9,79%
Pessoal	-10.225	-7.397	38,23%
Serviços de terceiros	-1.477	-1.482	-0,34%
Fundo de promoção	-727	-634	14,67%
Estacionamento	-10.871	-10.322	5,32%
Operações de varejo	-18.403	-31.511	-41,60%
Outros	-15.332	-11.882	29,04%
Despesas	-18.767	-20.203	-7,11%
Pessoal	-8.829	-9.388	-5,95%
Remuneração baseado em ações	-3.552	-3.552	0,00%

Comentário do Desempenho

Serviços de terceiros	-3.248	-4.558	-28,74%
Outros	-3.138	-2.705	16,01%
Subtotal	-75.802	-83.431	-9,14%
Depreciação e Amortização	-41.614	-38.635	7,71%
Total	**-117.416**	**-122.066**	**-3,81%**

A linha de Custos de Aluguéis e Serviços foi de R$ 57 milhões no trimestre (excluindo depreciação e amortização), apresentou uma redução de 9,79% em comparação ao mesmo período de 2022, em função da redução de operações de varejo. As Despesas ficaram 7,11% abaixo do mesmo período de 2022, principalmente pela redução com gastos de pessoal e serviço de terceiros.

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras Rec. (Desp.) Op. - Contábil (R$ mil)	1T23	1T22	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	0	0	0,00%
Outros	7.126	4.491	58,67%
Outras Receitas (Desp.) Op.	**7.126**	**4.491**	**58,67%**

As Outras Receitas e Despesas Operacionais somaram R$ 7 milhões positivos referentes a soma da PDD, créditos diversos e multas pela saída antecipada de lojistas.

RESULTADO FINANCEIRO

Resultado Financeiro Líquido - Contábil (R$ mil)	1T23	1T22	Var. %
Receitas Financeiras	57.798	60.445	-4,38%
Despesas Financeiras	-111.764	-94.817	17,87%
Resultado Financeiro Líquido	**-53.966**	**-34.372**	**57,01%**
Valor justo de instrumento de capital	-8.260	-69.386	-90,46%
Resultado Financeiro	**-62.226**	**-103.758**	**-42,99%**

As Receitas e despesas financeiras líquidas da Iguatemi no trimestre foi de R$ 53,9 milhões negativos, 57,01% acima do valor apresentado no mesmo período de 2022. Já o Valor Justo de Instrumento de Capital no trimestre foi de R$ 8,2 milhões negativos, 90,46% abaixo do período anterior.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

No trimestre, o Imposto de Renda e Contribuição Social totalizou R$ 14,7 milhões.

Comentário do Desempenho

EBITDA CONSOLIDADO

Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) - Contábil (R$ mil)	1T23	1T22	Var. %
Lucro Líquido	**57.343**	**31**	**184877,4%**
(+) IR / CS	14.777	4.000	**269,4%**
(+) Despesas Financeiras	111.764	94.817	**17,9%**
(-) Receitas Financeiras	-57.798	-60.445	**-4,4%**
(+) Valor justo de instrumento de capital	8.260	69.386	**-88,1%**
EBIT (LAJIR)	**134.346**	**107.789**	**24,6%**
(+) Depreciação e Amortização	41.614	38.635	7,7%
EBITDA	**175.960**	**146.424**	**20,2%**
Receita Líquida	**245.305**	**225.737**	**8,7%**
Margem EBITDA	**71,73%**	**64,86%**	***6,9 p.p.***

ENDIVIDAMENTO

Dados consolidados (R$ mil)	31/03/2023	31/12/2022	Var. %
Dívida total	**3.010.414**	**3.065.350**	-1,79%
Disponibilidades	1.765.433	1.155.638	52,77%
Dívida líquida	**1.244.981**	**1.909.712**	-34,81%
EBITDA (LTM)	674.213	659.202	2,28%
Dívida líquida/EBITDA	**1,85**	**2,90**	-36,33%

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

A Companhia encerrou o trimestre com uma Dívida Total de R$ 3 bilhão. A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R$ 1,8 bilhão, aumento de 52,77%, levando a uma Dívida Líquida de R$ 1,2 Bilhão e um múltiplo Dívida Líquida/EBITDA de 1,8, uma redução de 36,33% em relação a 31 de dezembro de 2022.

MERCADO DE CAPITAIS

Nosso principal acionista é a Iguatemi S.A, com 100% das ações.

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*

Comentário do Desempenho

Performance Indicators – KPIs da empresa (dividido em: i. rentabilidade do *On-Going Business*, e ii. qualidade e importância estratégica dos Projetos Futuros/Caminhos de Crescimento) e aos KPIs individuais.

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

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

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

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

Assinamos em 2019 o Woman's Empowerment Principle's (WEP's), um projeto da ONU e do Pacto Global. A inciativa 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.

PROGRAMAS SOCIOAMBIENTAIS

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

A Iguatemi S.A também tem constantemente se empenhado para reduzir os impactos ambientais de suas operações, desenvolvendo ações que promovam o uso racional dos recursos naturais e reduzam a geração de resíduos em toda a cadeia produtiva. A companhia tem como premissa investir na compra de materiais certificados, resultando em melhor aproveitando dos recursos. A empresa busca a redução do consumo em todas as frentes, adotando soluções de tecnologias inteligentes. Temos como iniciativa em 2022 a emissão

Comentário do Desempenho

de nosso primeiro inventário de gases de efeito estufa, que será utilizado como parâmetro para o direcionamento estratégico a redução de emissão destes gases. Dentre as iniciativas, estão:

CONSUMO CONSCIENTE DE ÁGUA

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

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

CONSUMO CONSCIENTE DE ENERGIA.

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

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

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

GESTÂO DE RESÍDUOS

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

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

REDUÇÃO CONTÍNUA DE UTILIDADES:

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

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

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

- Retrofit de máquinas de grande consumo que estão com tecnologia obsoleta;

Comentário do Desempenho

- Automatização de sistemas para melhorar a eficiência dos Shoppings;
- Desenvolvimento de projetos sustentáveis.

Resíduos gerados nos shoppings:

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas

(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

1 Contexto operacional

a) Objeto social

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

A Companhia é controlada pela Iguatemi S.A, que em 31 de março de 2023 detém, das ações em circulação da Companhia, 100% do seu capital total.

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

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

b) Informações sobre os empreendimentos imobiliários

A Iguatemi e suas subsidiarias 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:

Notas Explicativas

	Participação %			
	31.03.2023			31.12.2022
	Direta	Indireta	Total	Total
Shopping Center Iguatemi São Paulo (“SCISP”)	46,21	12,37	58,58	58,58
Shopping Center JK Iguatemi (“JK Iguatemi”)	-	44,00	44,00	44,00
Shopping Center Iguatemi Campinas (“SCIC”)	70,00	-	70,00	70,00
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre (“SCIPA”)	-	42,58	42,58	42,58
Shopping Center Iguatemi Brasília (“SCIBRA”)	64,00	-	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Alphaville (“SCIAlpha”)	-	78,00	78,00	78,00
Market Place Shopping Center (“MPSC”)	-	100,00	100,00	100,00
Praia de Belas Shopping Center (“PBSC”)	57,55	-	57,55	57,55
Shopping Center Galleria (“SCGA”)	-	100,00	100,00	100,00
Esplanada Shopping Center (“SCESP”)	-	53,21	53,21	53,21
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (“SCIRP”)	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi São José Rio Preto (“SCIRIOP”)	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi Esplanada (“SCIESP”)	-	65,71	65,71	65,71
Shopping Center Iguatemi São Carlos (“SCISC”)	50,00	-	50,00	50,00
Platinum Outlet Premium Novo Hamburgo (“IFONH”)	-	41,00	41,00	41,00
Ifashion Outlet Santa Catarina ("IFOSC)	-	54,00	54,00	54,00
Boulevard Campinas	77,00	-	77,00	77,00
Praia de Belas Prime Offices	43,78	-	43,78	43,78
Market Place Tower (“MPT”)	-	100,00	100,00	100,00
Shopping Patio Higienópolis	-	11,54	11,54	11,54

2 Apresentação e elaboração das informações trimestrais

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR (“informações trimestrais”), estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os períodos apresentados, salvo disposição ao contrário.

2.1 Base de preparação e apresentação

As informações trimestrais individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21/ CPC 21 – Demonstrações Intermediárias e de acordo com a norma internacional IAS34 – *Interim financial reporting*, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na nota 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Portanto, estas informações trimestrais não incluem todas as notas e divulgações exigidas pelas normas para as demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, e, consequentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas. Com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM.

Notas Explicativas

As informações trimestrais foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

As informações trimestrais foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando ao preparar as informações trimestrais.

As informações trimestrais são apresentadas em milhares de reais (R$), exceto se indicado de outra forma.

Os dados não financeiros incluídos nestas informações trimestrais, tais como áreas, projeções, cobertura de seguros, entre outros, não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes.

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 02 de maio de 2023.

2.2 Novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis

Desde de 01 de janeiro de 2023, foram emitidas e entraram em vigor as seguintes novas normas, alterações e interpretações de normas.

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

Para o período findo em 31 de março de 2023, a Administração não identificou impactos significativos quando da adoção dessas novas normas, alterações e interpretações de normas.

2.3 Reclassificação para melhor apresentação

A Companhia revisou as suas práticas contábeis com o objetivo de aprimorar a apresentação das demonstrações dos resultados e dos fluxos de caixa referente ao período findo em 31 de março de 2022. Consequentemente, a rubrica do valor justo dos instrumentos de capital está sendo apresentada separadamente. Destacamos que essa reclassificação não alterara o total do Resultado Financeiro nas demonstrações dos resultados e nem o total das Atividades Operacionais nas demonstrações dos fluxos de caixa.

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

Notas Explicativas

Demonstrações do resultado do exercício	Controladora			Consolidado		
	Saldo em 31.03.2022	**Ajuste**	**Saldo em 31.03.2022 após o ajuste**	**Saldo em 31.03.2022**	**Ajuste**	**Saldo em 31.03.2022 após o ajuste**
Receitas financeiras	46.758	(2.975)	43.783	68.458	(8.013)	60.445
Despesas financeiras	(132.289)	57.568	(74.721)	(172.216)	77.399	(94.817)
Valor justo de instrumento de capital	-	(54.593)	(54.593)	-	(69.386)	(69.386)
Resultado financeiro	**(85.531)**	**-**	**(85.531)**	**(103.758)**	**-**	**(103.758)**

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	Controladora			Consolidado		
	Saldo em 31.03.2022	**Ajuste**	**Saldo em 31.03.2022 após o ajuste**	**Saldo em 31.03.2022**	**Ajuste**	**Saldo em 31.03.2022 após o ajuste**
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Lucro líquido do exercício	(933)	-	(933)	31	-	31
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:						
Juros, variações monetárias e cambiais provisionadas sobre empréstimos, contingências e depósitos judiciais	84.377	(54.593)	29.784	101.103	(69.386)	31.717
Ajuste a valor justo	-	54.593	54.593	-	69.386	69.386
Outros	(94.104)	-	(94.104)	(55.234)	-	(55.234)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	**(10.660)**	**-**	**(10.660)**	**45.900**	**-**	**45.900**

3 Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
(a) Caixa e Equivalentes de Caixa				
Caixa e bancos	4.335	8.049	22.112	33.863
Total	4.335	8.049	22.112	33.863
(b) Aplicações Financeiras				
Fundo de investimento nacional (i)	1.097.292	511.094	1.243.706	624.337
Fundo de investimento no exterior (ii)	-	-	19.800	22.493
Aplicações financeiras compromissadas (iii)	57.874	56.080	57.874	56.080
Fundos de investimentos multimercados (iv)	119.084	121.741	421.941	418.865
Total	1.274.250	688.915	1.743.321	1.121.775
Circulante	1.220.711	640.884	1.704.234	1.078.680
Não circulante	57.874	56.080	61.199	76.958

(i) É representado por fundo de investimento de renda fixa não exclusivo, com liquidez diária e rendimentos acumulados de 12,73% até 31 de março de 2023 (13,40% - 2022). A administração efetua a gestão de caixa da

Notas Explicativas

Companhia por meio de fundos de investimentos não exclusivos, com expectativa de utilização dos recursos para o desenvolvimento dos projetos previstos.

(ii) Refere-se a aplicação em um fundo de investimentos internacional, com aplicações em participações societárias e em outros fundos de investimentos, sujeitos a variação cambial. Esta aplicação é resultado do programa de investimentos Corporate Venture Capital que tem objetivo apoiar empresas com alto potencial de crescimento no início de sua jornada empresarial. Os investimentos podem ser parcial ou totalmente realizado no curto e médio prazo e a Companhia não realiza esses investimentos , com intuito de controlar ou possuir influência significativa nas investidas.

(iii) As aplicações financeiras compromissadas, tem por objetivo a garantia de um empréstimo na modalidade de Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) com vencimentos em 12 de julho de 2023 e 17 de setembro de 2025.

(iv) Fundos de Investimentos Multimercados

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Títulos de renda fixa (i)	119.084	121.741	352.194	347.787
Títulos de renda variável (ii)	-	-	69.747	71.078
	119.084	121.741	421.941	418.865

(i) Composto substancialmente por títulos públicos, debêntures, direitos creditórios e outros. Para o exercício findo em 31 de março de 2023, a rentabilidade média foi de aproximadamente 3,81% (2022 3,83%).

(ii) Composto por investimentos em participações societárias não sujeitos a variação cambial. Para o exercício findo em 31 de março de 2023, a rentabilidade média foi de aproximadamente -0,99% (2022 1,11%).

4 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Aluguéis, co-participações, varejo e prestação de serviços	98.265	114.914	254.284	297.258
Linearização, líquida da amortização (i)	54.510	62.138	177.432	192.933
Outras (ii)	7.786	2.071	122.322	106.036
	160.561	179.123	554.038	596.227
Provisão para créditos com perda esperada	(56.111)	(53.312)	(116.619)	(116.705)
	104.450	125.811	437.419	479.522
Circulante	52.510	76.778	195.948	260.266
Não circulante	51.940	49.033	241.471	219.256

(i) A linearização é representada substancialmente por descontos concedidos durante a pandemia do COVID-19, em que a Administração adotou novas políticas de descontos, a fim de gerar um fôlego nos fluxos de caixas dos lojistas. Estes descontos variaram desde isenções total ou parcial, sempre avaliando a condição de cada lojista (essas condições alcançaram a maioria dos lojistas do portfólio da Companhia, mas consideraram exceções de estabelecimentos que não tiveram suas operações interrompidas com os fechamentos dos Shoppings). Estes descontos foram linearizados e serão amortizados pelo prazo remanescente do contrato de locação, como previsto pelo CPC 06(R2)/IFRS 16.

Notas Explicativas

(ii) Representadas substancialmente por vendas de terrenos para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários por parte dos incorporadores compradores. Os recebimentos ocorrerão por meio das transferências de recursos financeiros relacionadas as unidades vendidas (“operação de permuta financeira”) e parcelamento conforme previsto em contrato. Adicionalmente, destacamos que esses ativos financeiros são mensalmente atualizados com base nos índices INCC/FGV e/ou IGP-M/FGV.

A composição por idade de vencimento dos valores totais a receber é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
A vencer de 721 a 1440 dias	35.634	32.133	169.362	146.578
A vencer de 361 a 720 dias	16.306	16.900	72.109	72.678
A vencer até 360 dias	55.613	81.511	180.921	254.742
Vencidas até 30 dias	2.195	2.259	9.129	7.637
Vencidas de 31 a 60 dias	1.816	1.402	5.714	3.882
Vencidas de 61 a 90 dias	2.715	70	7.837	1.024
Vencidas de 91 a 120 dias	1.287	1.043	3.623	3.340
Vencidas de 121 a 360 dias	6.367	6.913	16.391	18.990
Vencidas há mais de 360 dias	38.628	36.892	88.952	87.356
	160.561	179.123	554.038	596.227

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
A vencer de 721 a 1440 dias	2.232	2.586	60.638	45.786
A vencer de 361 a 720 dias	5.172	6.770	35.867	38.121
A vencer até 360 dias	45.639	59.050	148.455	197.157
Vencidas até 30 dias	2.195	2.259	9.129	7.637
Vencidas de 31 a 60 dias	1.816	1.402	5.714	3.883
Vencidas de 61 a 90 dias	2.715	70	7.837	1.025
Vencidas de 91 a 120 dias	1.287	1.043	3.623	3.339
Vencidas de 121 a 360 dias	6.367	6.913	16.391	18.990
Vencidas há mais de 360 dias	38.628	36.892	88.952	87.356
	106.051	116.985	376.606	403.294

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

A movimentação da provisão das perdas de créditos esperadas é apresentada a seguir:

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Saldo inicial	(53.312)	(46.487)	(116.705)	(109.786)
Constituição de provisão das perdas de créditos esperadas	(2.806)	(7.427)	(1.198)	(9.223)
Baixa/reversão de créditos incobráveis	7	602	1.284	2.304
Saldo final	(56.111)	(53.312)	(116.619)	(116.705)

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

Abaixo o detalhamento do percentual da provisão das perdas esperadas:

	%	
	31.03.2023	31.12.2022
A vencer	3,96%	3,97%
Vencidas até 30 dias	30,42%	30,55%
Vencidas de 31 a 60 dias	35,69%	35,83%
Vencidas de 61 a 90 dias	41,24%	41,40%
Vencidas de 91 a 120 dias	46,09%	46,27%
Vencidas de 121 a 360 dias	68,25%	68,52%
Vencidas há mais de 360 dias	100,00%	100,00%

A composição por idade de vencimento dos valores incluídos nas perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
A vencer	(4.862)	(8.348)	(5.218)	(10.454)
Vencidas até 30 dias	(1.774)	(1.350)	(2.983)	(2.356)
Vencidas de 31 a 60 dias	(1.836)	(983)	(2.190)	(1.405)
Vencidas de 61 a 90 dias	(2.535)	(57)	(3.470)	(429)
Vencidas de 91 a 120 dias	(2.131)	(945)	(1.793)	(1.561)
Vencidas de 121 a 360 dias	(4.345)	(4.737)	(12.013)	(13.144)
Vencidas há mais de 360 dias	(38.628)	(36.892)	(88.952)	(87.356)
	(56.111)	(53.312)	(116.619)	(116.705)

Arrendamentos

A Companhia arrenda espaços nos seus shoppings centers, com prazo de vigência entre 4 (quatro) a 5 (cinco) anos, com opção de renovação após este período. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas. Os valores são reajustados anualmente, de acordo com índices de mercado. Os aluguéis mínimos futuros a faturar sobre os arrendamentos não canceláveis, considerando as lojas em operação em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, são apresentados conforme abaixo (informação não revisada):

Notas Explicativas

	Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022
Até um ano	690.661	700.361
Entre dois a cinco anos	1.792.296	1.716.817
Mais de cinco anos	215.490	206.733
	2.698.447	2.623.911

5 Informações sobre saldos e transações entre partes relacionadas

A Companhia realiza, no curso normal de seus negócios, operações com partes relacionadas, 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 março de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 estão assim representados:

a. Saldos

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Créditos com partes relacionadas:				
Ifashion Outlet Santa Catarina (iii)	-	-	1.005	963
Ifashion Outlet Novo Hamburgo (iii)	-	-	315	302
Shopping Center Galleria (iii)	-	-	5.524	5.409
Shopping Center Iguatemi São Paulo (iii)	4.973	5.023	6.304	6.367
Federação das Entidades Assistenciais Campinas (i)	13.136	15.289	13.136	15.289
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (iii)	-	-	2.897	2.860
Outras partes relacionadas (ii)	6.951	6.673	3.885	3.007
Total de créditos com partes relacionadas	25.060	26.985	33.066	34.197
Total do ativo não circulante	25.060	26.985	33.066	34.197
Passivo circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (iv)	4.896	557	4.896	557
Adiantamentos para futuro aumento de capital (v)	656.385	-	631.815	-
Total de débitos com partes relacionadas	661.281	557	636.711	557
Passivo não circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (iv)	17.356	-	17.356	-
Total dos débitos com partes relacionadas	17.356	-	17.356	-
Total do passivo não circulante	17.356	-	17.356	-
Total de débitos com partes relacionadas	678.637	557	654.067	557

Notas Explicativas

(i) Refere-se a um mútuo com a FEAC - Federação das Entidades Assistenciais de Campinas, a qual detem uma participação de 30% do Shopping Center Iguatemi Campinas, com a finalidade de financiamento para expansão do shopping, com remuneração de CDI + 0,8% a.a. e liquidação prevista para 31 de agosto de 2026.

(ii) Refere-se substancialmente aos créditos junto aos diversos condomínios dos shoppings, oriundos dos processos de reembolso de diversos pagamentos, realizados pela Companhia.

(iii) Os saldos de partes relacionadas entre o condomínio civil e o condomínio comercial referem-se aos reembolsos de despesas não honradas pelos locatários e foram aportados pelos empreendedores, conforme determinam as Leis nº 4.591/64 e nº 8.245/91.

(iv) Valor a pagar referente um contrato de arrendamento do escritório corporativo, com o Shopping Iguatemi São Paulo e vencimento em 31 de dezembro de 2026, em função da adoção do IFRS16/CPC06 R2.

(v) Adiantamento para futuro aumento de capital que será capitalizado no final do exercício.

Transações

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Custo dos serviços prestados:				
Serviços prestados por controladas aos shopping centers:				
AEST - Administradora de estacionamentos Ltda.(ii)	(1.675)	(1.352)	-	-
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. (ii)	(8.378)	(7.452)	-	-
SP74 - Iguatemi Leasing Ltda. (i)	(3.250)	(2.490)	-	-
SCRB - Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda. (iii)	(3.623)	(3.284)	-	-
IFCM - Infracommerce CXAAS S/A	-	(7)	-	(7)
	(16.926)	(14.585)	-	(7)
Serviços prestados por acionista controlador:				
GJ Investimentos S.A. (iv)	(390)	(390)	(390)	(390)
	(390)	(390)	(390)	(390)
Mútuos com partes relacionadas:				
Federação das Entidades Assistenciais de Campinas	375	516	375	516
IFASHION Outlet Santa Catarina	-	-	24	-
IFASHION Outlet Novo Hamburgo	-	-	12	-
Shopping Center Galleria	-	-	175	119
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	65	41
	375	516	651	676

(i) Referem-se a serviços prestados de corretagens por locação de lojas nos empreendimentos próprios.

(ii) Referem-se a serviços de administração dos empreendimentos e estacionamentos.

(iii) Referem-se a serviços de administração dos condomínios.

(iv) Referem-se a serviços administrativos prestados pela controladora Iguatemi S.A., tais como consultoria financeira e fiscal.

A descrição das principais características dos contratos celebrados, incluindo as garantias prestadas as investidas, entre a Companhia e as empresas relacionadas, são as mesmas divulgadas na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, e permanecem válidas.

Notas Explicativas

Remuneração dos Administradores

A remuneração anual da Administração referente a benefícios de curto prazo, no montante de R$ 40.089, foi aprovada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 20 de abril de 2023.

Os montantes referentes à remuneração do pessoal-chave da Administração sob responsabilidade da controladora estão apresentados a seguir, para os períodos de três meses findo em 31 de março de 2023 e de 2022:

	31.03.2023	31.03.2022
Benefícios de curto prazo (i)	9.173	9.718
Pagamento baseada em ações (ii)	1.792	1.737
	10.965	11.455

(i) Correspondem substancialmente a honorários de diretoria e participação no resultado incluindo bônus por desempenho.

(ii) Corresponde ao custo das opções aos administradores.

6 Investimentos

Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Ágio por mais valia de ativos (a)	76.234	76.547	3.495	3.495
Rentabilidade futura (i)	88.169	88.169	-	-
Participações societárias (b)	3.453.597	3.359.728	146.901	147.966
Outros investimentos (ii)	46.985	46.985	47.303	47.303
	3.664.985	3.571.429	197.699	198.764

(i) Ágios gerados na aquisição de 100% de participação das subsidiarias Lasul e SISP e têm como fundamento a rentabilidade futura dos empreendimentos SCIPA e SCISP, respectivamente. Foi avaliado a expectativa de recuperação e não houve identificação de indicadores de impairment, com base nas mesmas premissas utilizadas na avaliação do valor justo das propriedades para investimentos, conforme nota explicativa nº 7.

(ii) Os valores de outros investimentos referem-se substancialmente a participações socitárias conforme abaixo:

- Participação na empresa Rojo Entretenimento S.A. “Teatro Santander”. Esta participação equivale a 5% do capital social da Rojo Entretenimento S.A.

- Participação na empresa Etiqueta Única, portal online que intermedia artigos autênticos de luxo seminovos de terceiros, sob curadoria de equipe especializada. Esta participação equivale a 23,08% do capital social da Etiqueta Única. Atualmente existe uma opção de compra, detida pela Companhia, da participação residual dos acionistas terceiros, desde que sejam atingidas determinadas métricas estabelecidas contratualmente. Em 31 de março de 2023 essas métricas não foram atingidas, e a diretoria da Companhia não espera que essa opção de compra se torne exercível.

Notas Explicativas

a. Composição do ágio por mais valia de ativo

	Controladora				Consolidado			
	31.03.2023			31.12.2022	31.03.2023			31.12.2022
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A. (i)	28.811	(3.508)	25.303	25.353	-	-	-	-
Ágio na aquisição da Solway Participações S.A. (i)	30.058	(7.531)	22.527	22.630	-	-	-	-
Ágio na emissão de ações - JK Iguatemi (i)	8.566	(561)	8.005	8.018	-	-	-	-
Ágio na aquisição da RAS Shopping Centers Ltda. (i)	10.289	(2.801)	7.488	7.546	-	-	-	-
Ágio na aquisição da SPH 1 Iguatemi Emp. Imobiliários S.A. (i)	15.637	(2.726)	12.911	13.000	-	-	-	-
Ágio na aquisição da Odivelas Participações S.A. (ii)	-	-	-	-	3.495	-	3.495	3.495
	93.361	(17.127)	76.234	76.547	3.495	-	3.495	3.495

(i) Os ágios gerados na aquisição de participações societárias, mas fundamentados na mais valia de ativos – shopping centers foram reclassificados para a rubrica de propriedades para investimentos nas demonstrações financeiras consolidadas, conforme nota explicativa nº 07.

(ii) Ágio gerado na aquisição de fração adicional da Odivelas Participações S.A, com vida útil a ser definida após a conclusão do projeto. Por tratar-se de uma participação minoritária que não detèm o controle da operação, o ágio não foi reclassificado para a rúbrica de propriedade para investimentos.

Movimentações dos ágios

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Saldo Inicial	76.547	77.801	3.495	3.495
Amortizações	(313)	(1.254)	-	-
Saldo Final	76.234	76.547	3.495	3.495

Movimentação das participações societárias

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Saldo inicial	3.359.728	3.349.132	147.966	145.328
Aumento de capital	-	98.180	-	6.251
Adiantamento para futuro aumento de capital	68.421	324.552	-	-
Redução de capital em controladas (i)	-	(256.947)	-	-
Venda de participação	(27)	-	-	-
Equivalência patrimonial	85.189	226.288	(669)	(1.998)
Dividendos recebidos	(59.714)	(381.477)	(396)	(1.615)
Saldo final	3.453.597	3.359.728	146.901	147.966

(i) Redução de capital da controlada JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (JKIG), referente a operação de transferência de 20% do Shopping Center Iguatemi JK, conforme nota explicativa nº 7 item (i).

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

Em 31 de março de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, a Administração analisou as informações financeiras das controladas com participações de não controladores e das

Notas Explicativas

controladas em conjunto e concluiu que tais informações são imateriais para fins de divulgação. Contudo, como informação adicional seguem os principais saldos, conforme abaixo:

	Ativo		Capital social		Patrimônio líquido		Lucro (Prejuízo) líquido do período	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.03.2022
AGSC	144.523	107.683	74	74	(38)	(18)	1.080	1.021
Outros	5.882	5.908	11.807	11.807	5.862	5.888	(26)	(53)

7 Propriedades para investimento

Ao custo

Descrição	Vida útil média remanescente em anos	Terrenos	Edificações, instalações e outros	Depreciação acumulada	Total
Controladora					
31.03.2023	27 a 60 (*)	140.009	1.648.262	(522.397)	1.265.874
31.12.2022	28 a 60 (*)	140.009	1.637.521	(511.688)	1.265.842
Consolidado antes do ágio					
31.03.2023	27 a 60 (*)	435.265	4.984.559	(1.308.349)	4.111.475
31.12.2022	28 a 60 (*)	435.265	4.947.926	(1.275.609)	4.107.582
Agios reclassificados (**)					
31.03.2023	39 a 60	34.785	58.576	(17.127)	76.234
31.12.2022	40 a 60	34.785	58.576	(16.814)	76.547
Total consolidado 2023		470.050	5.043.135	(1.325.476)	4.187.709
Total consolidado 2022		470.050	5.006.502	(1.292.423)	4.184.129

(*) A vida útil dos demais itens classificados como propriedades para investimento é avaliada anualmente e reflete a natureza dos bens e sua utilização pela Companhia.

(**) Conforme mencionado na nota explicativa nº 6 item a (i) refere-se à mais-valia do ativo, sendo apresentado como investimento na controladora, e, devido à sua origem, é apresentado no consolidado como propriedade para investimento. Os valores estão apresentados líquidos de amortização.

As rendas e os substanciais custos gerados pelas propriedades para investimentos, estão mencionadas respectivamente nas notas explicativas nº 17 e 18.

A movimentação das propriedades para investimento é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Saldo inicial	1.265.842	1.268.289	4.184.129	4.319.121
Adições	10.740	41.981	36.632	134.133
Baixas (i)	-	(4)	-	(138.053)
Depreciações	(10.708)	(44.424)	(33.052)	(131.072)
Saldo Final	1.265.874	1.265.842	4.187.709	4.184.129

Notas Explicativas

(i). O valor de baixa refere-se a transferência de 20% do Shopping Iguatemi JK, para o acionista controlador, Iguatemi S.A. via distribuição de dividendos.

A Companhia revisou o valor justo das propriedades para investimento e o manteve de acordo com as premissas adotadas em 31 de dezembro de 2022, devido a não mudança significativa apurada. Sendo assim, segue o valor justo apurado em 31 de dezembro de 2022, conforme demonstrado a seguir:

	31.12.2022
	Shoppings em operação
Valor Justo	12.712.427
Área bruta locável própria (mil m2)	471

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

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

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

Notas Explicativas

8 Empréstimos e financiamentos

		Controladora		Consolidado	
		31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Banco Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	10 de julho de 2031	57.428	58.853	57.428	58.853
Banco Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	15 de dezembro de 2030	105.616	108.482	105.616	108.482
RB Capital CDI + 0,15% a.a	15 de setembro de 2025	-	-	102.427	112.467
RB Capital CDI + 1,30% a.a	15 de dezembro de 2034	-	-	94.561	95.125
RB Capital CDI + 1,30% a.a	19 de março de 2035	-	-	98.110	98.349
RB Capital CDI - 0,10% a.a	12 de julho de 2023	-	-	45.208	78.975
RB Capital 96% do CDI	18 de setembro de 2024	279.326	287.673	279.326	287.673
Apice 97,5% do CDI	27 de junho de 2023	263.035	254.678	263.035	254.678
Banco Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032	158.519	162.066	158.519	162.066
Banco Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032	-	-	77.880	79.623
		863.924	871.752	1.282.110	1.336.291
Circulante		442.013	442.109	536.859	568.307
Não circulante		421.911	429.643	745.251	767.984

Composição da dívida por indexador

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
TR	321.563	329.401	399.443	409.024
CDI	542.361	542.351	882.667	927.267
	863.924	871.752	1.282.110	1.336.291

Cronograma da dívida

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
2024 a 2025	205.354	214.431	295.904	320.257
2026 a 2035	216.557	215.212	449.347	447.727
	421.911	429.643	745.251	767.984

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Saldo inicial	871.752	892.381	1.336.291	1.543.840
Pagamento principal e juros	(33.823)	(117.765)	(95.245)	(373.151)
Juros provisionados	25.359	94.593	39.787	160.294
Custos de captação	636	2.543	1.277	5.308
Saldo final	863.924	871.752	1.282.110	1.336.291

A descrição das principais características dos demais empréstimos e financiamentos, incluindo as garantias e vencimentos são as mesmas divulgadas na nota 11 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, e permanecem válidas.

Notas Explicativas

9 Debêntures

	Controladora e Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022
Debêntures 7º emissão	396.146	409.530
Debêntures 9º emissão	316.154	303.308
Debêntures 10º emissão	498.838	517.445
Debêntures 11º emissão	517.166	498.776
	1.728.304	1.729.059
Circulante	336.973	338.097
Não circulante	1.391.331	1.390.962

A descrição das principais características das 7º, 9º,10º e 11º emissões de debêntures são as mesmas divulgadas na nota explicativa nº 12, às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, e permanecem válidas.

Cláusulas contratuais - "Covenants"
Todas as debêntures possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis de endividamento e alavancagem, conforme abaixo:

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

A exigibilidade do atendimento aos índices financeiros é trimestral e com base na avaliação da Companhia todas as cláusulas foram cumpridas em 31 de março de 2023 e não existem cláusulas de opção de repactuação.

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

	Controladora e Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022
Saldo inicial	1.729.059	1.709.954
Pagamento principal e juros	(66.572)	(222.170)
Custos de emissão	982	3.929
Juros provisionados	64.835	237.346
Saldo final	1.728.304	1.729.059

Notas Explicativas

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

	Controladora e Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022
2024 7° emissão	395.176	395.176
2025 10° emissão	100.000	100.000
2026 11° emissão	263.871	263.871
2027 10° emissão	400.000	400.000
2028 11° emissão	236.129	236.129
	1.395.176	1.395.176
Custos de emissão a apropriar	(3.845)	(4.214)
	1.391.331	1.390.962

10 Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Tributos diferidos (i)	5.372	5.984	15.845	17.195
PIS, Cofins e Fundo de Investimento Social - Finsocial	3.510	3.307	6.847	7.460
Outros impostos e contribuições (ii)	8.258	4.676	18.620	8.817
	17.140	13.967	41.312	33.472
Circulante	11.768	7.983	25.467	16.351
Não circulante	5.372	5.984	15.845	17.121

(i). Refere-se substancialmente aos tributos Pis e Cofins sobre a linearização dos descontos , conforme nota explicativa nº 04, item (i).

(ii). O saldo em 31 de março de 2023, refere-se substancialmente aos valores de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, sendo o montante de R$ 7.920 na controladora e R$ 14.950 no consolidado.

11 Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A Companhia e suas investidas 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.

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Não circulante:				
Trabalhistas (i)	393	393	688	688
Outros (ii)	23	23	1.435	1.435
	416	416	2.123	2.123

(i) A Companhia e suas controladas são rés em diversos processos trabalhistas, movidos por ex-empregados. Com base na estimativa de perda avaliada pela Administração e seus assessores jurídicos, a Companhia constituiu uma provisão, em 31 de março de 2023 de R$ 393 (R$ 393 em 2022) e R$ 688 no consolidado (R$ 688 em 2022).

(ii) Referem-se a substancialmente a provisão dos processos de IPTU pela Prefeitura de Votorantim e Sorocaba, que perfazem em 31 de março de 2023 o montante de R$ 1.210 (R$ 1.196 em 2022).

Riscos tributários, cíveis e indenizatórios com perda possível

A Companhia e suas subsidiarias estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis e indenizatórias surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo "possível" risco de perda. Em 31 de março de 2023, os valores estimados de perda em processos tributários totalizam no consolidado R$51.757 (R$57.027 em 2022), em processos cíveis no consolidado R$7.448 (R$12.341 em 2022) processos indenizatórios no consolidado R$7.546 (R$5.787 em 2022). Para os processos cíveis, na sua grande maioria são cobertos por uma apólice de seguro, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 16 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	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Saldo inicial	416	30.980	2.123	32.750
Provisões líquidas de reversões	-	(30.564)	-	(30.627)
Saldo final	416	416	2.123	2.123

12 Instrumentos financeiros

12.1 Considerações gerais e políticas

A Companhia e suas subsidiarias 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 subsidiarias, sobre as quais se baseiam as decisões tomadas pela Administração.

12.2 Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros consolidados foram classificados conforme as seguintes categorias:

Notas Explicativas

	31.03.2023			31.12.2022		
	Valor justo através do resultado	Custo amortizável	Total	Valor justo através do resultado	Custo amortizado	Total
Ativos						
Caixa e equivalentes de caixa	-	22.112	22.112	-	33.863	33.863
Aplicações financeiras	1.263.506	479.815	1.743.321	646.830	474.945	1.121.775
Contas a receber	-	315.097	315.097	-	373.486	373.486
Outras contas a receber	-	122.322	122.322	-	106.036	106.036
Empréstimos a receber	-	167	167	-	258	258
Créditos com outras partes relacionadas	-	33.066	33.066	-	34.197	34.197
Outros créditos	-	11.828	11.828	-	10.126	10.126
Outros investimentos	47.303	-	47.303	47.303	-	47.303
Total	1.310.809	984.407	2.295.216	694.133	1.032.911	1.727.044
Passivos						
Fornecedores	-	15.211	15.211	-	17.160	17.160
Empréstimos e financiamentos	-	1.282.110	1.282.110	-	1.336.291	1.336.291
Debêntures e encargos	-	1.728.304	1.728.304	-	1.729.059	1.729.059
Outras obrigações	-	13.900	13.900	-	8.751	8.751
Total	-	3.039.525	3.039.525	-	3.091.261	3.091.261

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

(i) Preços cotados (não ajustados) em mercados para ativos e passivos idênticos (Nível 1).

(ii) Informações, além dos preços cotados, incluídas no Nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja direta (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (Nível 2).

(iii) Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) (Nível 3).

Em 31 de março de 2023 e em 31 de dezembro 2022, o instrumento contabilizado a valor justo foi classificado conforme abaixo:

Descrição	Hierarquia do Valor Justo	31.03.2023	31.12.2022
Aplicações financeiras	2º Nível	1.263.506	646.830
Outros investimentos	3º Nível	47.303	47.303

12.3 Fatores de riscos

A principal fonte de receitas da Companhia e de suas investidas 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 investidas, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem existir riscos com garantias ou sem garantias dependendo de

Notas Explicativas

aspectos circunstanciais ou legais. Os principais fatores de risco de mercado que podem afetar os negócios da Companhia e de suas investidas 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.

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	
	31.03.2023	31.12.2022
Caixa, equivalentes de caixa e aplicação financeira	1.765.433	1.155.638
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(3.010.414)	(3.065.350)
Posição Financeira Líquida	(1.244.981)	(1.909.712)
Patrimônio líquido	3.087.941	3.057.189

d. Risco de variação de preço

Os contratos de aluguel, em geral, são atualizados pela variação anual do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, conforme

Notas Explicativas

estabelecido nos contratos de aluguel. Os níveis de locação podem variar em virtude de condições econômicas adversas e, com isso, o nível das receitas poderá vir a ser afetado. A Administração monitora esses riscos como forma de minimizar os impactos em seus negócios.

e. Risco de taxas de juros

O risco de taxa de juros da Companhia decorre substancialmente de debêntures e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, descritos nas notas explicativas anteriores. Esses instrumentos financeiros são subordinados a taxas de juros vinculadas a indexadores, como TJLP e CDI, bem como saldo impostos e tributos a pagar, com juros à taxa Selic e TJLP. O risco inerente a esses passivos surge em razão da possibilidade de existirem flutuações nessas taxas.

Análise de sensibilidade de variações nos índices de correção monetária

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

No período encerrado de 31 de março de 2023, 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 março de 2023, a Administração estimou o fluxo futuro de pagamentos de juros de suas dívidas vinculadas ao CDI, ao TR com base nas taxas de juros apresentadas acima, assumindo ainda, que todos os pagamentos de juros seriam realizados nas datas de liquidação previstas contratualmente. O impacto das oscilações hipotéticas nas taxas de juros pode ser mensurado pela diferença dos fluxos futuros dos cenários possível e remoto em relação ao cenário provável, onde não há estimativa de elevação. Cabe ressaltar que tal análise de sensibilidade considera fluxos de pagamentos em datas futuras. Assim, o somatório global dos valores em cada cenário não equivale ao valor justo, ou ainda, ao valor presente desses passivos. O valor justo desses passivos, mantendo-se o risco de crédito da Companhia inalterado, não seria impactado em caso de variações nas taxas de juros, tendo em vista que as taxas utilizadas para levar os fluxos a valor futuro seriam as mesmas que trariam os fluxos a valor presente. Adicionalmente, são mantidos equivalentes de caixa e aplicações financeiras em títulos pós-fixados que teriam um aumento de remuneração nos cenários possível e remoto, neutralizando parte do impacto das elevações das taxas de juros no fluxo de pagamentos das dívidas.

Entretanto, por não ter uma previsibilidade de vencimentos equivalente a dos passivos financeiros, o impacto dos cenários sobre tais ativos não foi considerado. Os saldos de equivalentes de caixa e de aplicações financeiras estão apresentados na nota explicativa nº 3.

Os efeitos de exposição a taxa de juros, nos cenários de sensibilidade estimados pela Companhia, estão demonstrados nas tabelas a seguir:

Notas Explicativas

Valores totais de juros a serem pagos nos cenários de sensibilidade estimados:

		Controladora					Consolidado				
		2023					2023				
Operação	Risco individual	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Provável											
Dívidas em CDI	Manutenção CDI	334.455	266.227	70.740	-	671.422	374.847	325.546	115.916	54.980	871.289
Dívidas em TR	Manutenção TR	26.725	45.777	35.157	32.185	139.844	32.943	56.064	42.580	38.436	170.023
Total vinculado a taxas de juros		361.180	312.004	105.897	32.185	811.266	407.790	381.610	158.496	93.416	1.041.312
Cenário Possível > 25%											
Dívidas em CDI	Elevação em CDI	404.719	322.723	85.257	-	812.699	453.376	394.722	139.990	66.610	1.054.698
Dívidas em TR	Elevação em TR	26.801	46.399	36.329	34.701	144.230	33.019	56.686	43.751	40.952	174.408
Total vinculado a taxas de juros		431.520	369.122	121.586	34.701	956.929	486.395	451.408	183.741	107.562	1.229.106
Cenário Remoto > 50%											
Dívidas em CDI	Alta Elevação em CDI	473.919	378.425	99.575	-	951.919	530.623	462.769	163.613	77.933	1.234.938
Dívidas em TR	Alta Elevação em TR	26.878	47.027	37.523	37.299	148.727	33.096	57.314	44.946	43.550	178.906
Total vinculado a taxas de juros		500.797	425.452	137.098	37.299	1.100.646	563.719	520.083	208.559	121.483	1.413.844
Cenário Possível < 25%											
Dívidas em CDI	Redução em CDI	263.089	208.909	56.018	-	528.016	294.983	255.194	91.370	43.026	684.573
Dívidas em TR	Redução em TR	26.649	45.161	34.009	29.749	135.568	32.867	55.448	41.431	36.000	165.746
Total vinculado a taxas de juros		289.738	254.070	90.027	29.749	663.584	327.850	310.642	132.801	79.026	850.319
Cenário Remoto < 50%											
Dívidas em CDI	Redução em CDI	190.563	150.728	41.080	-	382.371	213.714	183.605	66.326	30.728	494.373
Dívidas em TR	Redução em TR	23.443	39.431	29.310	24.903	117.087	28.903	48.470	35.839	30.430	143.642
Total vinculado a taxas de juros		214.006	190.159	70.390	24.903	499.458	242.617	232.075	102.165	61.158	638.015

Impactos estimados nas dívidas da Companhia

	Controladora					Consolidado				
	2023					2023				
Operação	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	70.264	56.496	14.517	-	141.277	78.529	69.176	24.074	11.630	183.409
Dívidas em TR	76	622	1.172	2.516	4.386	76	622	1.171	2.516	4.385
Total de impacto	70.340	57.118	15.689	2.516	145.663	78.605	69.798	25.245	14.146	187.794
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	139.464	112.198	28.835	-	280.497	155.776	137.223	47.697	22.953	363.649
Dívidas em TR	153	1.250	2.366	5.114	8.883	153	1.250	2.366	5.114	8.883
Total de impacto	139.617	113.448	31.201	5.114	289.380	155.929	138.473	50.063	28.067	372.532

Operação	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	(71.366)	(57.318)	(14.722)	-	(143.406)	(79.864)	(70.352)	(24.546)	(11.954)	(186.716)
Dívidas em TR	(76)	(616)	(1.148)	(2.436)	(4.276)	(76)	(616)	(1.149)	(2.436)	(4.277)
Total de impacto	(71.442)	(57.934)	(15.870)	(2.436)	(147.682)	(79.940)	(70.968)	(25.695)	(14.390)	(190.993)
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	(143.892)	(115.499)	(29.660)	-	(289.051)	(161.133)	(141.941)	(49.590)	(24.252)	(376.916)
Dívidas em TIR	(3.282)	(6.346)	(5.847)	(7.282)	(22.757)	(4.040)	(7.594)	(6.741)	(8.006)	(26.381)
Total de impacto	(147.174)	(121.845)	(35.507)	(7.282)	(311.808)	(165.173)	(149.535)	(56.331)	(32.258)	(403.297)

13 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 períodos

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Imposto de renda e contribuição social - correntes	-	-	(18.976)	(19.224)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	5.934	13.757	4.199	15.224
	5.934	13.757	(14.777)	(4.000)

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	50.419	(14.690)	72.120	4.031
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	(17.142)	4.995	(24.521)	(1.371)
Efeitos tributários sobre:				
Resultado da equivalência patrimonial	28.964	13.960	(227)	(127)
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	10.445	6.205
Exclusões (adições) permanentes e outros	(5.888)	(5.198)	(474)	(8.707)
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	5.934	13.757	(14.777)	(4.000)

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	155.331	141.242	254.795	240.886
Operação swap	2.587	3.270	1.227	3.270
Outras adições temporárias	3.429	8.941	26.435	41.604
Ajuste de valor justo	-	-	12.473	-
Impostos diferidos - ativo	161.347	153.453	294.930	285.760
Diferenças temporárias (Depr. Fiscal)	(166.197)	(161.643)	(270.122)	(261.584)
Linearização	(18.533)	(21.126)	(75.071)	(76.907)
Ajuste de valor justo	(1.731)	(1.731)	-	(1.731)
Impostos diferidos - passivo	(186.461)	(184.500)	(345.193)	(340.222)
Impostos diferidos líquido	(25.114)	(31.047)	(50.263)	(54.462)

Abaixo o cronograma de realização do saldo imposto de renda e contribuição social diferidos em 31 de março de 2023:

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
Ano	%	Valor	%	Valor
2023	0%	-	3%	8.848
2024	0%	-	8%	23.594
2025	1%	1.613	14%	41.290
2026	5%	8.067	21%	61.935
2027	14%	22.589	31%	91.428
2028	26%	41.950	45%	132.719
2029	44%	70.993	57%	168.110
2030	70%	112.943	75%	221.198
2031	100%	161.347	94%	277.234
2032			96%	283.133
2033			98%	289.031
2034			99%	291.981
2035			100%	294.930

14 Patrimônio líquido - Controladora

a. Capital social

Em 31 de março de 2023, o capital social integralizado da Companhia é de R$2.304.251, dividido em 181.843.316 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (R$2.304.251 em 31 de dezembro de 2022 dividido em 181.843.316 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal). O capital social realizado da Companhia é de R$2.273.836 (R$2.273.836 em 31 de dezembro de 2022), devido ao registro de gastos com emissões de ações no valor de R$30.415 em conta redutora de patrimônio líquido.

b. Capital autorizado

A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 200.000.000 de ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições de emissão, o preço e as condições de integralização. Após o referido aumento de capital social e considerando o limite do capital autorizado, restam como saldo o valor de R$ 101.820.

c. Reservas de capital

Ágio na emissão de ações

A Companhia destinou os valores de R$393.111 e R$58.971, decorrentes dos recursos obtidos com a abertura do capital, para a reserva de capital, conforme atas de reuniões do Conselho de Administração, realizadas em 9 de fevereiro e 1º de março de 2007, respectivamente, perfazendo um total de R$452.082.

Notas Explicativas

d. Reservas de lucros

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

Reserva de retenção de lucros
A reserva de retenção de lucros, que corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para a reserva legal e a proposta para a distribuição dos dividendos, visa, principalmente, atender aos planos de investimentos previstos em orçamento de capital para expansão, modernização e manutenção dos shopping centers.

e. Dividendos

Política de dividendos
O dividendo obrigatório é equivalente a um percentual determinado do lucro líquido da Companhia, ajustado conforme a Lei das Sociedades por Ações. Nos termos do Estatuto Social atualmente em vigor, pelo menos 25% do lucro líquido apurado no exercício 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.

15 Resultado por ação, básico e diluído

	Controladora e Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022
Lucro (prejuízo) básico por ação das operações (em R$)	0,31	(0,01)
Lucro (prejuízo) diluído por ação das operações (em R$)	0,31	(0,01)

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

	Controladora e Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022
Resultado do exercício atribuível aos proprietários da Companhia e utilizado na apuração do resultado por ação	56.353	(933)
Quantidade média ponderada de ações para fins de cálculo do resultado por ação	181.843.316	176.133.085

16 Seguros

Em 31 de março de 2023, a Companhia e seus empreendimentos apresentavam as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros (informação não revisada):

Notas Explicativas

a. Seguro de riscos patrimoniais

A Companhia contratou seguro de riscos operacionais, que abrange os usuais riscos que podem impactar suas atividades, com a Sompo Seguros S.A. (100%), cuja apólice prevê o limite máximo de indenização de R$1.016.815, relativos aos danos materiais e lucros cessantes e o Shopping Pátio Higienópolis contratou o seguro de riscos operacionais também com a Sompo Seguros S.A. (100%), que prevê o limite máximo de indenização de R$ 658.922, relativos aos danos materiais e lucros cessantes. O período de cobertura estende-se até 30 de abril de 2023.

b. Seguro de Responsabilidade Civil Geral

A Companhia e o Shopping Pátio Higienópolis possuem um seguro de responsabilidade civil geral que abrange os riscos usuais aplicáveis às suas atividades, contratado com a Sompo Seguros S.A. (100%). Tais apólices referem-se às quantias pelas quais a Companhia possa vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo 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 30 de abril de 2023.

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

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

Notas Explicativas

17 Receita líquida de aluguéis e serviços

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Aluguéis	88.109	81.707	208.482	195.651
Estacionamento	14.533	11.581	42.484	34.975
Prestação de serviços	1.518	1.314	19.391	15.854
Operações de varejo (i)	-	-	28.708	25.821
Outros	-	-	218	131
Receita bruta de aluguéis e serviços	104.160	94.602	299.283	272.432
Impostos e deduções	(16.614)	(13.620)	(53.978)	(46.695)
Receita líquida de aluguéis e serviços (ii)	87.546	80.982	245.305	225.737

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

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

18 Custo dos serviços e despesas por natureza

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

Controladora

	31.03.2023			31.03.2022		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(10.655)	(4.401)	(15.056)	(10.087)	(4.202)	(14.289)
Pessoal	(5.874)	(8.343)	(14.217)	(5.101)	(8.721)	(13.822)
Remuneração baseado em ações	-	(3.552)	(3.552)	-	(3.552)	(3.552)
Serviços de terceiros	(2.390)	(4.076)	(6.466)	(1.934)	(4.236)	(6.170)
Fundo de promoção	(100)	-	(100)	(101)	-	(101)
Estacionamento	(4.447)	-	(4.447)	(3.748)	-	(3.748)
Outros	(7.978)	(2.931)	(10.909)	(6.961)	(2.696)	(9.657)
	(31.444)	(23.303)	(54.747)	(27.932)	(23.407)	(51.339)

Notas Explicativas

Consolidado

	31.03.2023			31.03.2022		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(35.337)	(6.277)	(41.614)	(32.491)	(6.144)	(38.635)
Pessoal	(10.225)	(8.829)	(19.054)	(7.397)	(9.388)	(16.785)
Remuneração baseado em ações	-	(3.552)	(3.552)	-	(3.552)	(3.552)
Serviços de terceiros	(1.477)	(3.248)	(4.725)	(1.482)	(4.558)	(6.040)
Fundo de promoção	(727)	-	(727)	(634)	-	(634)
Estacionamento	(10.871)	-	(10.871)	(10.322)	-	(10.322)
Operações de varejo (i)	(18.403)	-	(18.403)	(31.511)	-	(31.511)
Outros	(15.332)	(3.138)	(18.470)	(11.882)	(2.705)	(14.587)
	(92.372)	(25.044)	(117.416)	(95.719)	(26.347)	(122.066)

(i). Referem-se aos custos com as operações de iretail.

19 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Receitas financeiras:				
Juros ativos	675	1.011	680	3.153
Variações monetárias e cambiais ativas	3	19	15.944	127
Rendimentos de aplicações financeiras (i)	20.229	23.864	29.376	37.386
Ganho na operação de swap (ii)	11.554	18.562	11.554	18.562
Outras receitas financeiras	250	327	244	1.217
	32.711	43.783	57.798	60.445

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(25.995)	(19.990)	(41.064)	(36.459)
Encargos de debêntures	(65.817)	(50.669)	(65.817)	(50.669)
Impostos e taxas	(1.731)	(873)	(3.230)	(2.762)
Outras despesas financeiras	(90)	(3.189)	(1.653)	(4.927)
	(93.633)	(74.721)	(111.764)	(94.817)
Valor justo de instrumento de capital (iii)	(6.161)	(54.593)	(8.260)	(69.386)
	(67.083)	(85.531)	(62.226)	(103.758)

(i). Refere-se substancialmente a atualização das aplicações financeiras, conforme nota explicativa nº 03, itens (i), (iii) e (iv).

(ii). Refere-se substancialmente ao resultado de *return equity swap*, conforme última aprovação do Conselho de Administração.

(iii). Refere-se a atualização de uma aplicação financeira ao valor justo, sendo que esta variação não é caracterizada como receita ou despesa financeira, conforme nota explicativa nº 03, item (ii).

Notas Explicativas

20 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.

21 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.

22 Benefícios a empregados

a. Plano de previdência complementar privada

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

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

Em 31 de março de 2023, a contribuição da Companhia atingiu o montante de R$ 713 (R$ 2.443 em 31 de dezembro de 2022).

b. Plano Iguatemi de Bonificação

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

Em 31 de março de 2023, o valor pago aos empregados elegíveis foi de aproximadamente R$ 16.234 (R$ 12.899 em 2021).

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Em 31 de março de 2023, revisitamos nossas projeções divulgadas nas Demonstrações Financeiras de 2022 e reiteramos as projeções lá apresentadas (maiores detalhes vide Comentários do Desempenho deste ITR).

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Administradores e Acionistas da
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e Controladas

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. - e Controladas ("Companhia"), contidas no Formulário das Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2023 que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Diretoria da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional "IAS 34 - Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Ênfase

Reapresentação das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e valores correspondentes

Em 3 de maio de 2022, emitimos relatório de revisão, sem modificação, sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e valores correspondentes da Companhia, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2022, que ora estão sendo reapresentadas, conforme descrito na nota explicativa nº 2.3, como previsto na norma brasileira NBC TG 23, ou CPC 23 (Práticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro). Esse relatório de revisão, emitido nessa data, considera a reapresentação e substitui o relatório de revisão anteriormente emitido na data supracitada. Nossa conclusão não contém modificação relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas DVA não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 02 de maio de 2023

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

A Sra. Cristina Anne Betts, na qualidade de Presidente da Companhia e o Sr. Guido Barbosa de Oliveira, Diretor Financeiro e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com as Informações Trimestrais da Companhia referentes ao período de 31 de março de 2023.

São Paulo, 02 de maio de 2023.

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 Informações Trimestrais referente ao período de 31 de março de 2023.

São Paulo, 02 de maio de 2023

Cristina Anne Betts
Presidente

Guido Barbosa de Oliveira
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores