

# **Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e Controladas**

Demonstrações Financeiras  
Individuais e Consolidadas  
Referente ao Exercício Findo em  
31 de Dezembro de 2023 e  
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da  
Iguatemi Empresa De Shopping Centers S.A.

### Opinião

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

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

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about)

A Deloitte fornece serviços de auditoria e assecuração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com).

## *Redução do valor recuperável das propriedades para investimento*

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 2.12 e nº 8 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2023, os saldos de propriedades para investimento, que são registradas ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas, totalizam R\$4.035.415 mil no Consolidado. A Companhia e suas controladas suportam a realização desses ativos por meio de estimativas de suas rentabilidades futuras e geração de caixa, preparadas pela diretoria, com base em seu julgamento e suportada pelo plano de negócios e orçamento, aprovados pelos órgãos de governança corporativa. Tais estimativas são preparadas e revisadas internamente de acordo com a estrutura de governança da Companhia. Devido à materialidade dos saldos, bem como à utilização de premissas internas subjetivas e de mercado para definição do valor recuperável dos ativos, o que envolve julgamento pela diretoria, o assunto foi considerado área de foco de nossa auditoria.

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

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

## *Reconhecimento de receita de aluguel*

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 2.5 e nº 21, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguéis pelo método linear durante o período dos arrendamentos de suas propriedades para investimento. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse dos ativos. Para as receitas de aluguéis, os contratos de locação de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 – “Arrendamentos”, as receitas de aluguéis mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos vigentes, consideramos o reconhecimento da receita como um assunto em foco de nossa auditoria, pois os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem cláusulas contratuais específicas e cálculos sistêmicos para a determinação do valor da receita do contrato e o período do seu reconhecimento e, neste cenário existe o risco de o cálculo de linearização não corresponder de maneira coerente as transações e/ou normas contábeis vigentes.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a identificação das atividades de controles desenhadas e implementadas pela Companhia no processo de reconhecimento de receitas de aluguel, (b) testes documentais em bases amostrais, incluindo o exame dos respectivos contratos; e (c) recálculo dos valores do reconhecimento da receita, observando os períodos adequados de competência ao longo do ano e dos períodos contratuais; e (d) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, identificamos deficiências de controles internos relacionadas ao reconhecimento da receita de aluguéis, bem como ajuste não realizado pela Companhia por ter sido considerado imaterial, que nos levaram a ampliar a extensão e a natureza de nossos procedimentos substantivos planejados para obtermos evidências de auditoria suficientes e adequadas.

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

### Valor recuperável dos tributos diferidos ativos

Conforme descrito na nota explicativa nº 17 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2023, o saldo consolidado de tributos diferidos ativos provenientes de prejuízos fiscais, bases negativas de contribuição social e diferenças temporárias, cujo reconhecimento e realização estão fundamentados em estudo elaborado pela diretoria sobre a geração de lucros tributáveis futuros, é de R\$277.628 mil no Consolidado. A estimativa de geração de lucros tributáveis futuros requer julgamento significativo na determinação da projeção de lucros futuros. Devido à materialidade dos saldos, bem como à utilização de premissas internas subjetivas e de mercado para definição da projeção de lucros tributáveis futuros, o que envolve grau elevado de julgamento da Diretoria, o assunto foi considerado área de foco de nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a identificação das atividades de controles desenhadas e implementadas pela Companhia em relação à elaboração e às revisões da projeção de lucros tributários futuros; (b) a análise das bases que deram origem aos créditos tributários sob a legislação tributária vigente; (c) a avaliação das principais premissas e metodologia usadas pela Companhia para a elaboração das projeções dos lucros tributáveis futuros e de ajustes por diferenças permanentes e temporárias que fazem parte da determinação do lucro tributário, planejamentos tributários, alíquotas dos tributos e os cálculos aritméticos; (d) a comparação de certos dados das projeções, quando disponíveis, com outras fontes externas e alinhamento dessas premissas com os planos de negócio aprovados pelos órgãos de Governança da Companhia; (e) a comparação da assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia no exercício; e (f) a revisão das divulgações efetuadas na nota explicativa nº 17 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

## Outros assuntos

### *Demonstrações do valor adicionado*

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (“DVA”), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

### *Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor*

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

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

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

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

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

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

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

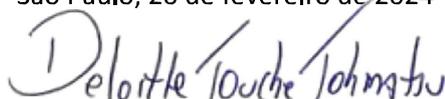
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente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

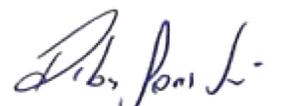
Comunicamo-nos com os responsáveis pela Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 20 de fevereiro de 2024

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

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

## DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO CONSOLIDADO

<b>DRE Consolidada - Contábil (R\$ mil)</b>	<b>12M23</b>	<b>12M22</b>	<b>Var. %</b>
<b>Receita Bruta</b>	<b>1.254.125</b>	<b>1.206.937</b>	<b>3,9%</b>
Impostos e descontos	-214.910	-210.800	1,9%
<b>Receita Líquida</b>	<b>1.039.215</b>	<b>996.137</b>	<b>4,3%</b>
Custos e Despesas	-338.330	-392.838	-13,9%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	57.304	43.376	32,1%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.536	-1.998	-23,1%
<b>EBITDA</b>	<b>756.653</b>	<b>644.677</b>	<b>17,4%</b>
<i>Margem EBITDA</i>	<i>72,81%</i>	<i>64,72%</i>	<b>8,1 p.p.</b>
Depreciação e Amortização	-159.662	-157.161	1,6%
<b>EBIT</b>	<b>596.991</b>	<b>487.516</b>	<b>22,5%</b>
<i>Margem EBIT</i>	<i>57,45%</i>	<i>48,94%</i>	<b>8,5 p.p.</b>
Receitas Financeiras	182.992	166.848	9,7%
Despesas Financeiras	-382.631	-465.933	-17,9%
Valor justo de instrumento de capital	-10.402	-296.371	-96,5%
IR e CSLL	-76.005	88.724	-185,7%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>310.945</b>	<b>-19.216</b>	<b>-1718,2%</b>
<b>Atribuído a Sócios da Empresa Controladora</b>	<b>306.724</b>	<b>-24.397</b>	<b>-1357,2%</b>
<b>Atribuído a Sócios Não Controladores</b>	<b>4.221</b>	<b>5.181</b>	<b>-18,5%</b>
<i>Margem Líquida</i>	<i>29,92%</i>	<i>-1,93%</i>	<b>31,9 p.p.</b>
<b>FFO</b>	<b>440.429</b>	<b>114.511</b>	<b>284,62%</b>
<i>Margem FFO</i>	<i>42,38%</i>	<i>11,50%</i>	<b>30,9 p.p.</b>

### RECEITA BRUTA

A Receita Bruta, da Iguatemi no período foi de R\$ 1.3 bilhão, um aumento de 3,9% em relação ao período de 2022.

<b>Receita Bruta - Contábil (R\$ mil)</b>	<b>12M23</b>	<b>12M22</b>	<b>Var. %</b>
Aluguel	835.851	823.583	1,5%
Taxa de Administração	47.394	62.753	-24,5%
Estacionamento	194.944	168.420	15,7%
Operações de varejo	141.519	139.163	1,7%
Outros	34.417	13.018	164,4%
<b>Total</b>	<b>1.254.125</b>	<b>1.206.937</b>	<b>3,9%</b>

A Receita de Aluguel, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve um aumento de 1,5% em relação a 2022.

<b>Receita de Aluguel - Contábil (R\$ mil)</b>	<b>12M23</b>	<b>12M22</b>	<b>Var. %</b>
Aluguel Mínimo	704.996	708.020	-0,4%
Aluguel Percentual	55.507	51.890	7,0%
Locações Temporárias	75.348	63.673	18,3%
<b>Total</b>	<b>835.851</b>	<b>823.583</b>	<b>1,5%</b>

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

- Aluguel Mínimo: queda de 0,4%, no período, ocorreu a movimentação do shopping de Porto Alegre para a controladora IGTI.
- Aluguel Percentual (*Overage*): aumento de 7%, em função do contínuo crescimento de vendas.
- Locações Temporárias: aumento de 18,3%, devido ao forte calendário de eventos, contínua procura por lojas temporárias, quiosques e espaços para merchandising nos empreendimentos.

A Taxa de Administração apresentou um crescimento de 3,8% em relação a 2022, em linha com o crescimento dos resultados operacionais dos empreendimentos.

A Receita de Estacionamento atingiu R\$ 194 milhões, 15,7% acima do ano de 2022, tal resultado é devido ao aumento do fluxo de veículos, somando a revisão das tarifas.

## DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

As Deduções, Impostos e Contribuições somaram R\$ 214,9 milhões negativos.

## RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida do período foi de R\$ 1,1 bilhão, aumento de 4,3% em relação ao mesmo período de 2022.

## CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas - Contábil (R\$ mil)	12M23	12M22	Var. %
<b>Custos de Aluguéis e Serviços</b>	<b>-240.749</b>	<b>-285.899</b>	<b>-15,8%</b>
Pessoal	-40.497	-32.750	23,7%
Serviços de terceiros	-6.436	-8.704	-26,1%
Fundo de promoção	-2.910	-2.776	4,8%
Estacionamento	-40.388	-44.495	-9,2%
Operações de varejo	-100.156	-147.001	-31,9%
Outros	-50.362	-50.173	0,4%
<b>Despesas</b>	<b>-97.581</b>	<b>-106.939</b>	<b>-8,8%</b>
Pessoal	-52.611	-56.888	-7,5%
Remuneração baseado em ações	-14.411	-13.563	6,3%
Serviços de terceiros	-16.257	-23.477	-30,8%
Outros	-14.302	-13.011	9,9%
<b>Subtotal</b>	<b>-338.330</b>	<b>-392.838</b>	<b>-13,9%</b>
Depreciação e Amortização	-159.662	-157.161	1,6%
<b>Total</b>	<b>-497.992</b>	<b>-549.999</b>	<b>-9,5%</b>

A linha de Custos de Aluguéis e Serviços foi de R\$ 240,7 milhões no período (excluindo depreciação e amortização), apresentou uma redução de 15,8% em comparação ao mesmo período de 2022, em função da queda no custo com operações do varejo e da redução dos serviços de terceiros. As Despesas ficaram 8,8% abaixo do mesmo período de 2022, principalmente pela redução no quadro de pessoal e serviços de terceiros.

## OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

<b>Outras Rec. (Desp.) Op. - Contábil (R\$ mil)</b>	<b>12M23</b>	<b>12M22</b>	<b>Var. %</b>
Desenvolvimento imobiliário	30.178	23.434	28,8%
Outros	27.126	19.942	36,0%
<b>Outras Receitas (Desp.) Op.</b>	<b>57.304</b>	<b>43.376</b>	<b>32,1%</b>

As Outras Receitas e Despesas Operacionais somaram R\$ 57 milhões positivos impacto principal nesta variação foi revenda de ponto. Apresentou um resultado de R\$ 30 milhões referente a vendas de frações de terreno do Iguatemi para a construção torres.

## RESULTADO FINANCEIRO

<b>Resultado Financeiro Líquido - Contábil (R\$ mil)</b>	<b>12M23</b>	<b>12M22</b>	<b>Var. %</b>
Receitas Financeiras	182.992	166.848	9,7%
Despesas Financeiras	-382.631	-465.933	-17,9%
<b>Despesas e receitas financeiras líquidas</b>	<b>-199.639</b>	<b>-299.085</b>	<b>-33,3%</b>
Valor justo de instrumento de capital	-10.402	-296.371	-96,5%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>-210.041</b>	<b>-595.456</b>	<b>-64,7%</b>

As Receitas e despesas financeiras líquidas da Iguatemi no trimestre foi de R\$ 210 milhões negativos, 64,7% abaixo do valor apresentado no mesmo período de 2022.

## IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

Em 2023, o Imposto de Renda e Contribuição Social totalizou R\$ 76 milhões.

## EBITDA CONSOLIDADO

<b>Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) - Contábil (R\$ mil)</b>	<b>12M23</b>	<b>12M22</b>	<b>Var. %</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>310.945</b>	<b>-19.216</b>	<b>-1718,2%</b>
(+) IR / CS	76.005	-88.724	-185,7%
(+) Despesas Financeiras	382.631	465.933	-17,9%
(-) Receitas Financeiras	-182.992	-166.848	9,7%
(-) Valor justo de instrumento de capital	10.402	296.371	-96,5%
<b>EBIT (LAJIR)</b>	<b>596.991</b>	<b>487.516</b>	<b>22,5%</b>
(+) Depreciação e Amortização	159.662	157.161	1,6%
<b>EBITDA</b>	<b>756.653</b>	<b>644.677</b>	<b>17,4%</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>1.039.215</b>	<b>996.137</b>	<b>4,3%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>72,81%</b>	<b>64,72%</b>	<b>8,1 p.p.</b>

## ENDIVIDAMENTO

	31/12/2023	31/12/2022	Var. %
<b>Dívida Total</b>	<b>2.204.017</b>	<b>3.065.350</b>	-28,1%
Disponibilidades	1.207.416	1.155.638	4,5%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>996.601</b>	<b>1.909.712</b>	-47,8%
EBITDA (LTM)	754.152	659.202	14,4%
<b>Dívida Líquida/EBITDA</b>	<b>1,32</b>	<b>2,90</b>	0,8%

A Companhia encerrou o ano com uma Dívida Total de R\$ 2,2 bilhão, redução de 28,1%. A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R\$ 1,2 bilhão, levando a uma Dívida Líquida de R\$ 996 milhões e um múltiplo Dívida Líquida/EBITDA de 1,32, uma redução de 0,8% em relação a 31 de dezembro de 2022.

## MERCADO DE CAPITAIS

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

## 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.**

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022

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

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22		31.12.23	31.12.22		
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>										
<b>CIRCULANTE</b>										
Caixa e equivalentes de caixa	4 (a)	11.773	8.049	48.944	33.863	11	182.942	442.109	238.290	568.307
Aplicações financeiras	4 (b)	857.014	632.835	1.146.866	1.044.817	12	425.571	338.097	425.571	338.097
Estoques		-	-	30.728	37.569		9.870	7.563	20.773	17.160
Contas a receber	5	58.187	76.778	223.880	260.266	14	10.525	7.983	24.982	16.351
Impostos a recuperar		24.770	18.628	30.441	22.039		29.253	29.422	38.331	40.818
Empréstimos a receber		106	226	198	258	6	7.256	557	2.402	557
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	6	24.979	-	-	-	6	72.847	-	72.847	-
Despesas antecipadas		291	572	6.062	6.403	13	-	9.618	-	9.618
Outros ativos circulantes		9.479	9.125	10.433	10.126		14.460	5.688	30.015	22.886
<b>TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE</b>		<b>986.599</b>	<b>746.213</b>	<b>1.497.552</b>	<b>1.415.341</b>		<b>752.724</b>	<b>841.037</b>	<b>853.211</b>	<b>1.013.794</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>										
Aplicações financeiras	4 (b)	11.606	56.080	11.606	76.958	11	257.519	429.643	542.945	767.984
Contas a receber	5	47.440	49.033	200.527	219.256	12	997.211	1.390.962	997.211	1.390.962
Créditos com partes relacionadas	6	8.480	26.985	31.575	34.197	14	2.365	5.984	11.353	17.121
Depósitos judiciais		4.177	2.499	39.036	21.778	15	297	416	1.858	2.123
Outros ativos não circulantes		-	-	12	12	17	43.842	31.047	58.790	54.462
Investimentos:							-	-	5.139	8.751
Propriedades para investimentos	8	1.283.151	1.265.842	4.035.415	4.184.129		-	-	-	-
Participações societárias	7	3.159.198	3.359.728	146.439	147.966		1.309.789	1.858.052	1.625.851	2.241.403
Ágios em investimentos	7	163.467	164.716	3.495	3.495		-	-	-	-
Outros	7	20.899	46.985	21.217	47.303		-	-	-	-
Imobilizado	9	20.277	4.963	45.213	45.318	18	2.848.796	2.273.836	2.848.796	2.273.836
Intangível	10	22.469	18.811	111.874	116.633		305.376	465.644	305.375	465.645
<b>TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>4.741.164</b>	<b>4.995.642</b>	<b>4.646.955</b>	<b>4.897.045</b>		<b>3.665.250</b>	<b>3.042.766</b>	<b>3.665.250</b>	<b>3.042.766</b>
<b>Partimônio líquido atribuível a proprietários da controladora</b>										
<b>Participação dos acionistas não controladores</b>										
<b>TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>										
		<b>5.727.763</b>	<b>5.741.855</b>	<b>6.144.507</b>	<b>6.312.386</b>		<b>3.665.250</b>	<b>3.042.766</b>	<b>3.665.445</b>	<b>6.312.386</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>5.727.763</b>	<b>5.741.855</b>	<b>6.144.507</b>	<b>6.312.386</b>		<b>5.727.763</b>	<b>5.741.855</b>	<b>6.144.507</b>	<b>6.312.386</b>

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

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS	21	372.515	350.321	1.039.215	996.137
CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS PRESTADOS	22	(128.345)	(124.177)	(375.512)	(418.529)
LUCRO BRUTO		<u>244.170</u>	<u>226.144</u>	<u>663.703</u>	<u>577.608</u>
(Despesas) receitas operacionais					
Gerais e administrativas	22	(106.852)	(108.709)	(122.480)	(131.470)
Equivalência patrimonial	7	357.410	226.288	(1.536)	(1.998)
Outras receitas operacionais	24	34.058	3.423	65.555	50.048
Outras despesas operacionais	24	(1.266)	3.990	(8.251)	(6.672)
		<u>283.350</u>	<u>124.992</u>	<u>(66.712)</u>	<u>(90.092)</u>
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos		527.520	351.136	596.991	487.516
(Despesas) receitas financeiras líquidas	23	(200.229)	(280.129)	(199.639)	(299.085)
Receita financeira		117.770	103.569	182.992	166.848
Despesa financeira		(317.999)	(383.698)	(382.631)	(465.933)
Valor justo de instrumento de capital	23	(7.771)	(233.652)	(10.402)	(296.371)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>319.520</u>	<u>(162.645)</u>	<u>386.950</u>	<u>(107.940)</u>
Imposto de renda e contribuição social	17				
Correntes		-	-	(71.677)	(76.137)
Diferidos		(12.795)	138.248	(4.327)	164.861
		<u>(12.795)</u>	<u>138.248</u>	<u>(76.004)</u>	<u>88.724</u>
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		<u>306.725</u>	<u>(24.397)</u>	<u>310.946</u>	<u>(19.216)</u>
Participação dos controladores		306.725	(24.397)	306.725	(24.397)
Participação dos não controladores		-	-	4.221	5.181
Resultado líquido por ação - Básico - em R\$	19	1,68	(0,14)	1,68	(0,14)
Resultado líquido por ação - Diluído - em R\$	19	1,68	(0,14)	1,68	(0,14)

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

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE  
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022  
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	306.725	(24.397)	310.946	(19.216)
Outros resultados abrangente	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	<u>306.725</u>	<u>(24.397)</u>	<u>310.946</u>	<u>(19.216)</u>
Participação dos controladores	306.725	(24.397)	306.725	(24.397)
Participação dos não controladores	-	-	4.221	5.181

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

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

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

Nota explicativa	Capital social	Reservas de capital			Reservas de lucros			Lucros acumulados	Patrimônio líquido da controladora	Participação de não controladores	Patrimônio líquido consolidado
		Ágio na emissão de ações	Outras	Ações em tesouraria	Legal	Retenção					
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	2.175.657	452.082	12.944	(16.218)	157.471	617.576	-	3.399.512	11.292	3.410.804	
Constituição de reserva para remuneração baseada em ações	-	-	13.563	-	-	-	-	13.563	-	13.563	
26.c	-	-	13.563	-	-	-	-	13.563	-	13.563	
Aumento de capital	98.179	-	-	-	-	-	-	98.179	-	98.179	
18.a	98.179	-	-	-	-	-	-	98.179	-	98.179	
Ações em Tesouraria cedidas	-	-	(16.218)	16.218	-	-	-	-	-	-	
18.e	-	-	(16.218)	16.218	-	-	-	-	-	-	
Antecipação de dividendos	-	-	-	-	-	(306.042)	-	(306.042)	(2.050)	(308.092)	
Outras destinações	-	-	3.273	-	-	(141.322)	-	(138.049)	-	(138.049)	
18.e	-	-	3.273	-	-	(141.322)	-	(138.049)	-	(138.049)	
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	(24.397)	(24.397)	5.181	(19.216)	
Destinação do resultado do exercício:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	(24.397)	-	24.397	-	-	
18.d	-	-	-	-	-	(24.397)	-	24.397	-	-	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	2.273.836	452.082	13.562	-	157.471	145.815	-	3.042.766	14.423	3.057.189	
Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	-	-	14.411	-	-	-	-	14.411	-	14.411	
26.c	-	-	14.411	-	-	-	-	14.411	-	14.411	
Aumento de capital	574.960	-	-	-	-	-	-	574.960	-	574.960	
18.a	574.960	-	-	-	-	-	-	574.960	-	574.960	
Gasto na Emissão de Ações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ações em tesouraria adquiridas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ações em tesouraria cedidas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18.e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Antecipação de dividendos	-	-	-	-	-	(26.086)	-	(26.086)	-	(26.086)	
Outras destinações	-	-	(1.918)	-	-	-	-	(1.918)	(18.449)	(20.367)	
18.e	-	-	(1.918)	-	-	-	-	(1.918)	(18.449)	(20.367)	
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	306.725	306.725	4.221	310.946	
Realização de reserva	-	(172.761)	-	-	-	-	-	(172.761)	-	(172.761)	
Destinação do resultado do exercício:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Reserva legal	-	-	-	-	15.336	-	-	(15.336)	-	-	
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	-	(72.847)	-	(72.847)	
17.e	-	-	-	-	-	-	-	(72.847)	-	(72.847)	
Dividendos adicionais propostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18.d	-	-	-	-	-	218.542	-	(218.542)	-	-	
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	218.542	-	(218.542)	-	-	
18.d	-	-	-	-	-	218.542	-	(218.542)	-	-	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	2.848.796	279.321	26.055	-	172.807	338.271	-	3.665.250	195	3.665.445	

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

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022  
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	306.725	(24.397)	310.946	(19.216)
Ajustes para reconciliar o (prejuízo) lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	61.379	57.947	159.662	157.161
Ganho ou perda na alienação de propriedade para investimento	-	4	23.935	5
Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	(119)	12.395	(265)	12.332
Imposto de renda e contribuição social diferidos	12.795	(138.248)	4.328	(164.861)
Provisão para pagamento baseado em ações	14.411	13.563	14.411	13.563
Provisão para programa de bonificações	17.822	17.154	21.884	26.949
Provisão para desvalorização dos estoques	-	-	411	3.402
Provisão para crédito com perda esperada	6.400	7.427	10.590	9.223
Juros, variações monetárias e cambiais provisionadas				
sobre empréstimos, contingências, depósitos judiciais e aplicações financeiras	198.887	296.976	202.026	307.637
Equivalência patrimonial	(357.410)	(226.288)	1.536	1.998
Participação dos não controladores	-	-	-	-
Perda (ganho) de participação	-	-	-	-
Amortização dos custos de captação	4.607	6.472	6.376	9.237
Ajuste a valor justo	7.771	233.652	10.402	296.371
Linearização líquida das amortizações	39.124	25.487	76.853	44.808
Variação dos ativos operacionais:				
Contas a receber	(25.340)	(1.513)	(34.139)	(34.018)
Estoques	-	-	6.223	(14.696)
Empréstimos a receber	120	53	(486)	126
Créditos com partes relacionadas	18.505	2.921	2.622	(538)
Impostos a recuperar e créditos tributários	(1.734)	374	-	-
Despesas antecipadas	281	(328)	305	2.159
Outros	(2.032)	(1)	(17.258)	(14.300)
Variação dos passivos operacionais:				
Pessoal, encargos e benefícios sociais	(17.991)	(8.181)	(19.414)	(15.402)
Fornecedores nacionais	2.307	1.341	4.679	(2.314)
Impostos a recolher	(1.077)	(12.154)	66.072	44.622
Débitos com partes relacionadas	(1.787)	(2.241)	5.889	(2.241)
Outras obrigações	(846)	(11.001)	(20.801)	(11.885)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	282.798	251.414	836.787	650.122
Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	-	-	(72.282)	(53.430)
Pagamentos de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(308.100)	(306.605)	(356.922)	(371.084)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>(25.302)</u>	<u>(55.191)</u>	<u>407.583</u>	<u>225.608</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>				
Aquisição de ativo imobilizado, propriedade para investimento e intangível	(87.488)	(56.873)	(203.556)	(166.286)
Venda de ativo imobilizado, propriedade para investimento e intangível	27	-	27	-
Dividendos recebidos de controladas e investidas	319.346	381.477	1.548	1.615
Aumento de capital	(164.147)	-	-	(6.251)
Redução de capital em controladas	49.342	118.899	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	131.338	(324.552)	(26.085)	-
Aplicações financeiras	(62.095)	280.784	120.468	484.914
Outros	-	-	(1.557)	(2.050)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	<u>186.323</u>	<u>399.735</u>	<u>(109.155)</u>	<u>311.942</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
Empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	(732.257)	(33.330)	(858.307)	(224.237)
Dividendos pagos	-	(318.061)	-	(318.061)
Adiantamento para futuro aumento de capital	574.960	-	574.960	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(157.297)</u>	<u>(351.391)</u>	<u>(283.347)</u>	<u>(542.298)</u>
<b>(REDUÇÃO) AUMENTO DOS SALDOS DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u>3.724</u>	<u>(6.847)</u>	<u>15.081</u>	<u>(4.748)</u>
Caixa e equivalentes de caixa				
Saldo final	8.049	14.896	33.863	38.611
Saldo inicial	11.773	8.049	48.944	33.863
<b>(REDUÇÃO) AUMENTO DOS SALDOS DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u>3.724</u>	<u>(6.847)</u>	<u>15.081</u>	<u>(4.748)</u>

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

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022  
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Receita de aluguéis e outras operacionais	439.822	410.857	1.254.125	1.206.937
Outras receitas e descontos	3.010	(26.986)	(44.494)	(63.545)
Provisão para créditos com perda esperada	(6.400)	(7.427)	(10.590)	(9.223)
	<u>436.432</u>	<u>376.444</u>	<u>1.199.041</u>	<u>1.134.169</u>
Serviços e materiais adquiridos de terceiros				
Custos dos aluguéis e serviços prestados	(51.895)	(54.004)	(157.589)	(178.582)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(34.344)	(28.974)	(43.836)	(60.502)
	<u>(86.239)</u>	<u>(82.978)</u>	<u>(201.425)</u>	<u>(239.084)</u>
Valor adicionado bruto	<u>350.193</u>	<u>293.466</u>	<u>997.616</u>	<u>895.085</u>
Depreciações e amortizações	(61.379)	(57.961)	(159.662)	(157.161)
Valor adicionado líquido	<u>288.814</u>	<u>235.505</u>	<u>837.954</u>	<u>737.924</u>
Valor adicionado recebido em transferência				
Equivalência patrimonial	357.410	226.288	(1.536)	(1.998)
Receitas financeiras	117.770	103.569	182.992	166.848
	<u>475.180</u>	<u>329.857</u>	<u>181.456</u>	<u>164.850</u>
Valor adicionado a distribuir	<u>763.994</u>	<u>565.362</u>	<u>1.019.410</u>	<u>902.774</u>
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal:				
Remuneração direta	45.899	45.866	73.431	94.537
Benefícios	32.710	31.094	50.380	43.546
FGTS	6.159	5.206	8.901	8.568
	<u>84.768</u>	<u>82.166</u>	<u>132.712</u>	<u>146.651</u>
Governo:				
Federais	51.658	(116.684)	153.486	(28.116)
Estaduais	-	-	24.535	22.971
Municipais	3.779	3.190	16.578	15.361
	<u>55.437</u>	<u>(113.494)</u>	<u>194.599</u>	<u>10.216</u>
Remuneração de capitais de terceiros:				
Juros	317.999	383.698	382.631	465.933
Aluguéis	488	461	668	3.977
Outros	(1.423)	236.928	(2.146)	295.213
	<u>317.064</u>	<u>621.087</u>	<u>381.153</u>	<u>765.123</u>
Acionistas:				
Juros sobre o capital próprio e dividendos	72.847	-	72.847	-
Lucros (prejuízos) retidos	233.878	(24.397)	233.878	(24.397)
Participação de acionistas não controladores	-	-	4.221	5.181
	<u>306.725</u>	<u>(24.397)</u>	<u>310.946</u>	<u>(19.216)</u>
Total	<u>763.994</u>	<u>565.362</u>	<u>1.019.410</u>	<u>902.774</u>

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

## IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado)

---

### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

#### a) Objeto social

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

A Companhia é controlada pela Iguatemi S.A, que em 31 de dezembro de 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 páscoa (abril), Dia das Mães (maio), Dia dos Namorados (que no Brasil ocorre em junho), Dia dos Pais (que no Brasil ocorre em agosto), Dia das Crianças (que no Brasil ocorre em outubro) e natal (dezembro). Além disso, a grande maioria dos arrendatários dos shoppings da Companhia paga o aluguel duas vezes em dezembro sob seus respectivos contratos de locação.

## b) Informações sobre os empreendimentos imobiliários

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

	Participação %			
	31.12.2023		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”) (i)	-	6,58	6,58	42,58
Shopping Center Iguatemi Brasília (“SCIBRA”)	64,00	-	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Alphaville (“SCIAAlpha”)	-	78,00	78,00	78,00
Market Place Shopping Center (“MPSC”)	-	100,00	100,00	100,00
Praia de Belas Shopping Center (“PBSC”)	57,55	-	57,55	57,55
Shopping Center Galleria (“SCGA”)	-	100,00	100,00	100,00
Esplanada Shopping Center (“SCESP”)	-	53,21	53,21	53,21
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (“SCIRP”)	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi São José Rio Preto (“SCIRIOP”)	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi Esplanada (“SCIESP”)	-	65,71	65,71	65,71
Shopping Center Iguatemi São Carlos (“SCISC”)	50,00	-	50,00	50,00
Platinum Outlet Premium Novo Hamburgo (“IFONH”)	-	41,00	41,00	41,00
Ifashion Outlet Santa Catarina (“IFOSC”)	-	54,00	54,00	54,00
Boulevard Campinas	77,00	-	77,00	77,00
Praia de Belas Prime Offices	43,78	-	43,78	43,78
Market Place Tower (“MPT”)	-	100,00	100,00	100,00
Shopping Patio Higienópolis	-	11,54	11,54	11,54

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

## c) Continuidade operacional

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

Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 20 de fevereiro de 2024.

## 2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

### 2.1. Base de elaboração

#### Declaração de conformidade

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

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

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

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

#### Demonstrações dos fluxos de caixa

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

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

## 2.2. Investimentos em controladas e controladas em conjunto

Segue quadro com as participações societárias do Grupo Iguatemi referente a 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

	Participação %			
	31.12.2023		31.12.2022	
	Direta	Indireta	Total	Total
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. ("AEMP")	100,00	-	100,00	100,00
AEST - Administradora de Estacionamento Ltda ("AEST")	100,00	-	100,00	100,00
Amuco Shopping Ltda. ("Amuco")	100,00	-	100,00	100,00
ATOW Administradora de Torres Ltda ("ATOW")	100,00	-	100,00	100,00
AZ Brasil Comércio Varejista Ltda. ("AZBR")	-	100,00	100,00	100,00
CSC41 Participações Ltda. ("CS41")	85,25	14,75	100,00	100,00
CSC61 Participações Ltda. ("CS61")	100,00	-	100,00	100,00
CSC132 Comércio Varejista Ltda ("POLO")	-	100,00	100,00	100,00
CSC142 Participações Ltda ("OLSC")	-	100,00	100,00	100,00
DV Brasil Comércio Varejista Ltda ("DV Brasil")	-	100,00	100,00	100,00
Fleury Alliegro Imóveis Ltda. ("FLEURY")	-	80,00	80,00	80,00
Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("01GL")	100,00	-	100,00	100,00
Milan Comércio Varejista Ltda. ("MILA")	-	100,00	100,00	100,00
I-Art Produções Teatrais Ltda. ("IART")	100,00	-	100,00	100,00
IESTA Porto Alegre Estacionamentos Ltda. ("IESTAPA")	99,99	-	99,99	99,99
Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("IESTA")	100,00	-	100,00	100,00
Iguatemi Leasing Ltda. ("Iguatemi Leasing")	100,00	-	100,00	100,00
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda ("OLNH")	100,00	-	100,00	100,00
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda. ("I-Retail")	100,00	-	100,00	100,00
Iguatemi 365 Ltda. ("I365")	-	-	-	100,00
JK Iguatemi Administração de Shopping Centers Ltda. ("JK ADM")	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (JKIG)	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Estacionamentos Ltda ("JKES")	100,00	-	100,00	64,00
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. ("Lasul")	100,00	-	100,00	100,00
Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("MPPart")	100,00	-	100,00	100,00
Market Place Torres Ltda ("MPT")	100,00	-	100,00	100,00
Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("01NG")	100,00	-	100,00	100,00
Ork Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda ("ORK")	-	100,00	100,00	100,00
Praia de Belas Deck Parking Ltda ("PBES")	-	100,00	100,00	80,00
Riviera Comércio Varejista Ltda. ("VILE")	-	100,00	100,00	100,00
SCIALPHA Participações Ltda. ("SCIALPHA")	100,00	-	100,00	100,00
SCIRP Participações Ltda. ("SCRIP")	100,00	-	100,00	100,00
Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda. ("SCRB")	100,00	-	100,00	100,00
SISP Participações Ltda. ("SISP")	100,00	-	100,00	100,00
SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda ("SJRP")	100,00	-	100,00	100,00
SPH I Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("SPHI")	100,00	-	100,00	100,00
Administradora Gaúcha de Shopping Centers S.A. ("AGSC") (a)	36,00	-	36,00	36,00
Odivelas SP Participações S.A. ("OSPP") (a)	-	52,00	52,00	52,00

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

### Consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2023. O controle é obtido quando o Grupo estiver exposto ou tiver direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida e tiver a capacidade de afetar esses retornos por meio do poder exercido em relação à investida. Especificamente, o Grupo controla uma investida se, e apenas se, tiver:

- Poder em relação a investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a atual capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida);

- Exposição ou direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida;
- A capacidade de usar seu poder em relação à investida para afetar os resultados.

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

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

O Grupo avalia se exerce controle ou não de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem que há mudanças em um ou mais dos três elementos de controle. A consolidação de uma controlada tem início quando o Grupo obtiver controle em relação à controlada e finaliza quando Grupo deixar de exercer o mencionado controle. Ativo, passivo e resultado de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o Grupo obtiver controle até a data em que o Grupo deixar de exercer o controle sobre a controlada.

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

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

### 2.3. Combinação de negócios

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

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

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

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

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

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

#### 2.4. Ágio

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

#### 2.5. Reconhecimento de receita e apuração do resultado

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

##### Contrato com cliente

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

### Arrendamentos

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

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

### Permutas financeiras

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

### Prestação de serviços

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

### Estacionamento

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

## 2.6. Instrumentos financeiros

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

### a) Ativos financeiros

#### Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

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

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

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

#### Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados

em quatro categorias:

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

#### Ativos financeiros ao custo amortizado

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

### Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

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

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

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

### Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

### Desreconhecimento

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

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

### Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

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

#### b) Passivos financeiros

### Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

### Mensuração subsequente

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

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

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

### Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

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

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

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

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

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

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

### Desreconhecimento

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

#### c) Apresentação líquida dos instrumentos financeiros

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

## 2.7. Mensuração do valor justo

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

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

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

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

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

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

## 2.8. Classificação corrente versus não corrente

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

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

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

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

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

## 2.9. Caixa e equivalentes de caixa

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

## 2.10. Estoques

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

## 2.11. Investimentos

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

### *Investimentos em empresas controladas em conjunto*

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

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

## 2.12. Propriedades para investimento

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

## 2.13. Imobilizado

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

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

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

#### 2.14. Intangível

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

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

#### 2.15. Impostos diretos

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

##### Lucro real

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

##### Lucro presumido

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

## 2.16. Patrimônio líquido

### a) Distribuição de dividendos

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

### b) Resultado por ação

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

### c) Ações ordinárias

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

### d) Ações em tesouraria

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

### e) Reserva de capital

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

## 2.17. Provisões

### a) Geral

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

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

b) Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

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

2.18. Transações que envolvem pagamento em ações

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

2.19. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

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

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

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e tendo o valor contábil líquido excedido o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda. Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos tributos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor justo líquido das despesas de venda é determinado, sempre que possível, com base em transações recentes de mercado entre partes conhecedoras e interessadas com ativos semelhantes. Na ausência de transações observáveis neste sentido, uma metodologia de avaliação apropriada é utilizada. Os cálculos dispostos neste modelo são corroborados por indicadores disponíveis de valor justo, como preços cotados para entidades listadas, entre outros indicadores disponíveis. O Grupo baseia sua avaliação de redução ao valor recuperável com base nas previsões e nestes orçamentos financeiros detalhados, os quais são elaborados separadamente pela administração para cada unidade geradora de caixa às quais os ativos estejam alocados. As projeções baseadas nestas previsões e orçamentos geralmente abrangem o período de cinco anos. Uma taxa média de crescimento de longo prazo é calculada e aplicada aos fluxos de caixa futuros após o quinto ano. A perda por desvalorização do ativo é reconhecida no resultado de forma consistente com a função do ativo sujeito à perda. Para ativos que não sejam ágio, é efetuada uma avaliação em cada data de reporte para determinar se existe um indicativo de que as perdas por redução ao valor recuperável reconhecidas anteriormente já não existem ou diminuíram. Se tal indicativo existir, o Grupo estima o valor recuperável do ativo ou da unidade geradora de caixa. Uma perda por redução ao valor recuperável de um ativo previamente reconhecida é revertida apenas se tiver havido mudança nas estimativas utilizadas para determinar o valor recuperável do ativo desde a última perda por desvalorização que foi reconhecida. A reversão é limitada para que o valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido determinado (líquido de depreciação, amortização ou exaustão), caso nenhuma perda por desvalorização tivesse sido reconhecida para o ativo em anos anteriores. Esta reversão é reconhecida no resultado. O teste de redução ao valor recuperável do ágio é feito anualmente em 31 de dezembro ou quando as circunstâncias indicarem que o valor contábil tenha se deteriorado. A perda por desvalorização é reconhecida para uma unidade geradora de caixa ao qual o ágio esteja relacionado. Quando o valor recuperável da unidade é inferior ao valor contábil da unidade, a perda é reconhecida e alocada para reduzir o valor contábil dos ativos da unidade na seguinte ordem: (a) reduzindo o valor contábil do ágio alocado à unidade geradora de caixa; e (b) a seguir, aos outros ativos da unidade proporcionalmente ao valor contábil de cada ativo. Ativos intangíveis com vida útil indefinida são testados em relação à perda por redução ao valor recuperável anualmente em 31 de dezembro, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa, conforme o caso ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil. Em 31 de dezembro de 2023 não houve registro de perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros.

## 2.21. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

### Moeda estrangeira

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

## 2.22. Adoção das IFRSs novas e revisadas

### IFRSs novas e alteradas em vigor no exercício corrente

No exercício corrente, a Companhia aplicou uma série de alterações às IFRSs emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2023. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados nessas demonstrações financeiras.

- a) CPC 50 (IFRS 17) Contratos de Seguro (incluindo alterações publicadas em junho de 2020 e dezembro de 2021)

A Companhia adotou o CPC 50 (IFRS 17) e correspondentes alterações pela primeira vez no exercício corrente. O CPC 50 (IFRS 17) estabelece os princípios para reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de contratos de seguro e substitui o CPC 11 (IFRS 4) – Contratos de Seguro. A norma descreve o modelo geral, modificado para contratos de seguro com características de participação direta, descrito como abordagem de taxa variável. O modelo geral é simplificado se determinados critérios forem atendidos, mensurando o passivo para cobertura remanescente usando a abordagem da alocação de prêmios. O modelo geral usa premissas atuais para estimativa do valor, do prazo e da incerteza de fluxos de caixa futuros e mensura explicitamente o custo dessa incerteza. Ele leva em consideração as taxas de juros do mercado e o impacto das opções e garantias dos titulares de apólices. A Companhia não possui quaisquer contratos que atendam à definição de contrato de seguro de acordo com o CPC 50 (IFRS 17).

- b) Alterações à IAS 1 Apresentação das Demonstrações Financeiras e IFRS Declaração de Prática 2 - Fazendo Julgamentos de Materialidade

A Companhia adotou as alterações à IAS 1 pela primeira vez no exercício corrente. As alterações modificam as exigências contidas na IAS 1 com relação à divulgação das políticas contábeis. As alterações substituem todos os exemplos do termo 'principais políticas contábeis' por 'informações materiais da política contábil'. As informações da política contábil são materiais se, quando consideradas em conjunto com outras informações incluídas nas demonstrações financeiras de uma entidade, puderem razoavelmente influenciar as decisões dos principais usuários das demonstrações financeiras de propósito geral, tomadas com base nessas demonstrações financeiras. Os parágrafos de apoio na IAS 1 também são alterados para esclarecer que as informações da política contábil relacionadas a transações, outros eventos ou condições imateriais são irrelevantes e não precisam ser divulgadas. As informações da política contábil podem ser materiais devido à natureza das correspondentes transações, outros eventos ou condições, mesmo que os valores sejam irrelevantes. Porém, nem todas as informações da política contábil relacionadas a transações, outros eventos ou condições relevantes são materiais por si só. O IASB preparou ainda orientações e exemplos para explicar e demonstrar a aplicação do processo de materialidade em quatro passos' descrito na Declaração de Prática 2.

- c) Alterações à IAS 12 Tributos sobre o Lucro — Impostos Diferidos relacionados com Ativos e Passivos decorrentes de uma Única Transação

A Companhia adotou as alterações à IAS 12 pela primeira vez no exercício corrente. As alterações introduzem uma exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial. De acordo com as alterações, a Companhia não aplica a isenção de reconhecimento inicial para transações que resultam em diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis similares. Dependendo da legislação tributária aplicável, diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis similares podem surgir no reconhecimento inicial de um ativo e passivo em uma transação que não seja uma combinação de negócios e que não afeta nem o lucro contábil nem o lucro tributável. Após as alterações à IAS 12, a entidade deve reconhecer o correspondente ativo e passivo fiscal diferido, sendo que o reconhecimento de eventual ativo fiscal diferido está sujeito aos critérios de recuperabilidade contidos na IAS 12.

- d) Alterações à IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erros — Definição de Estimativas Contábeis

A Companhia adotou as alterações à IAS 8 pela primeira vez no exercício corrente. As alterações substituem a definição de mudança nas estimativas contábeis pela definição de estimativas contábeis. De acordo com a nova definição, estimativas contábeis são "valores monetários nas demonstrações financeiras sujeitos à incerteza na mensuração". A definição de mudança nas estimativas contábeis foi excluída.

#### CPCs/IFRSs novas e revisadas já emitidas, porém ainda não adotadas

Como parte do compromisso do CPC em adotar no Brasil todas as alterações introduzidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB" nas IFRSs, alterações em determinados pronunciamentos contábeis já foram divulgadas pelo IASB, as quais ainda não estão vigentes e a Companhia não adotou de forma antecipada para a preparação dessas demonstrações financeiras. Não é esperado que essas alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

- a) Alterações à IFRS 10 (CPC 36 (R3)) - Demonstrações Consolidadas e à IAS 28 (CPC 18 (R2)) - Investimentos em Coligadas, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto — Venda ou Contribuição na forma de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Controlada em Conjunto

As alterações à IFRS 10 (CPC 36 (R3)) e à IAS 28 (CPC 18 (R2)) tratam de situações que envolvem a venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou joint venture. Especificamente, os ganhos e as perdas resultantes da perda de controle de uma controlada que não contenha um negócio em uma transação com uma coligada ou joint venture contabilizada utilizando o método de equivalência patrimonial são reconhecidos no resultado da controladora apenas proporcionalmente às participações do investidor não relacionado nessa coligada ou joint venture. Da mesma forma, os ganhos e as perdas resultantes da remensuração de investimentos retidos em alguma antiga controlada (que tenha se tornado coligada ou joint venture contabilizada pelo método de equivalência patrimonial) ao valor justo são reconhecidos no resultado da antiga controladora proporcionalmente às participações do investidor não relacionado na nova coligada ou joint venture. A data de vigência das alterações ainda não foi definida pelo IASB; porém, é permitida a adoção antecipada das alterações. Os diretores da Companhia esperam que a adoção dessas alterações tenha um impacto sobre as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia no futuro caso transações dessa natureza ocorram.

b) Alterações à IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras (CPC 26 (R1)) - Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes

As alterações à IAS 1 publicadas em janeiro de 2020 afetam apenas a apresentação de passivos como circulantes ou não circulantes no balanço patrimonial e não o valor ou a época de reconhecimento de qualquer ativo, passivo, receita ou despesas, ou as informações divulgadas sobre esses itens. As alterações esclarecem que a classificação de passivos como circulantes ou não circulantes se baseia nos direitos existentes na data do balanço, especificam que a classificação não é afetada pelas expectativas sobre se uma entidade irá exercer seu direito de postergar a liquidação do passivo, explicam que os direitos existem se as cláusulas restritivas são cumpridas na data do balanço, e introduzem a definição de 'liquidação' para esclarecer que a liquidação se refere à transferência para uma contraparte de caixa, instrumentos patrimoniais, outros ativos ou serviços. As alterações são aplicadas retrospectivamente para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024, sendo permitida a adoção antecipada. O IASB alinhou a data de vigência com as alterações de 2022 à IAS 1. Se uma entidade aplica as alterações de 2020 para um período anterior, ela deve também aplicar antecipadamente as alterações de 2022.

c) Alterações à IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras - Passivo Não Circulante com Covenants

As alterações indicam que apenas covenants que uma entidade deve cumprir em ou antes que o final do período de relatório, afetam o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por no mínimo 12 meses após a data do relatório (e, portanto, isso deve ser considerado na avaliação da classificação do passivo como circulante ou não circulante). Esses covenants afetam se o direito existe no final do período de relatório, mesmo se o cumprimento do covenant é avaliado apenas após a data do relatório (por exemplo, um covenant com base na condição financeira da entidade na data do relatório que seja avaliado para fins de cumprimento apenas após a data do relatório). O IASB também determina que o direito de postergar a liquidação de um passivo por no mínimo 12 meses após a data do relatório não é afetado se uma entidade tem apenas que cumprir um covenant após o período de relatório. Porém se o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo estiver sujeito ao cumprimento de covenants pela entidade dentro do período de 12 meses após a data do relatório, a entidade divulga informações que permite aos usuários das demonstrações financeiras entender o risco dos passivos se tornarem amortizáveis dentro do período de 12 meses após a data do relatório. Isso incluiria informações sobre os covenants (incluindo a natureza dos covenants e quando a entidade deve cumpri-los), o valor contábil dos passivos correspondentes e os fatos e as circunstâncias, se houver, que indiquem que a entidade pode enfrentar dificuldades para cumprir os covenants. As alterações são aplicadas retrospectivamente para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024, sendo permitida a adoção antecipada. Se uma entidade aplica as alterações para um período anterior, ela deve também aplicar antecipadamente as alterações de 2020.

d) Alterações a IAS 7 – Demonstração dos Fluxos de Caixa e ao IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Divulgações—Acordos de Financiamento de Fornecedores

As alterações acrescentam um objetivo de divulgação na IAS 7 afirmando que uma entidade deve divulgar informações sobre seus acordos de financiamento de fornecedores que permitem aos usuários das demonstrações financeiras avaliar os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa da entidade. Adicionalmente, a IFRS 7 foi alterada para acrescentar acordos de financiamento de fornecedores como um exemplo dentro das exigências para divulgar informações sobre a exposição da entidade à concentração do risco de liquidez. O termo 'acordos de financiamento de fornecedores' não é definido. Em vez disso, as alterações descrevem as características de um acordo para o qual a entidade deveria fornecer as informações. Para atender o objetivo de divulgação, a entidade deve divulgar, no todo, para seus acordos de financiamento de fornecedores:

- Os termos e as condições dos acordos;
- O valor contábil, e correspondentes rubricas apresentadas no balanço patrimonial da entidade, dos passivos que fazem parte dos acordos;
- O valor contábil, e correspondentes rubricas pelas quais os fornecedores já receberam pagamento daqueles que fornecem o financiamento;
- As faixas das datas de vencimento dos pagamentos para os passivos financeiros que fazem parte de um acordo de financiamento de fornecedores e contas a pagar comparáveis que não fazem parte de um acordo de financiamento de fornecedores;
- Informações sobre o risco de liquidez.

As alterações, que contêm medidas de transição específicas para o primeiro período anual no qual a entidade aplica as alterações, são aplicáveis para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024, sendo permitida a adoção antecipada.

e) Alterações à IFRS 16 – Arrendamentos - Passivo de arrendamento em uma transação de “Sale and Leaseback”

As alterações ao IFRS 16 acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e leaseback, que satisfazem as exigências do CPC 47 (IFRS 15), para fins de contabilização como venda. As alterações requerem que o vendedor arrendatário determine ‘pagamentos de arrendamento’ ou ‘pagamentos de arrendamento revisados’ de modo que o vendedor-arrendatário não reconheça um ganho ou perda relacionado ao direito de uso retido pelo vendedor-arrendatário, após a data de início. As alterações não afetam o ganho ou a perda reconhecida pelo vendedor-arrendatário relacionado ao término total ou parcial de um arrendamento. Sem essas novas exigências, um vendedor-arrendatário pode ter reconhecido um ganho sobre o direito de uso que retém exclusivamente devido à remensuração do passivo de arrendamento (por exemplo, após uma modificação ou mudança de arrendamento no prazo do arrendamento) que aplica as exigências gerais na IFRS 16. Esse pode ter sido particularmente o caso em um retroarrendamento que inclui pagamentos de arrendamento variáveis que não dependem de um índice ou taxa. Como parte das alterações, o IASB alterou o Exemplo Ilustrativo na IFRS 16 e acrescentou um novo exemplo para ilustrar a mensuração subsequente do ativo de direito de uso e passivo de arrendamento em uma transação de venda e retroarrendamento com pagamentos de arrendamento variáveis que não dependem de um índice ou taxa. Os exemplos ilustrativos também esclarecem que o passivo resultante de uma transação de venda e leaseback que se qualifica como venda na aplicação do CPC 47 (IFRS 15) é um passivo de arrendamento. As alterações são aplicáveis para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024, sendo permitida a adoção antecipada. Se o vendedor-arrendatário aplicar as alterações para um período anterior, ele deve divulgar esse fato. O vendedor-arrendatário aplica as alterações retrospectivamente de acordo com o CPC 23 (IAS 8) a transações de venda e leaseback celebradas após a data da adoção inicial, que é definida como o início do período anual de relatório no qual a entidade aplicou a IFRS 16 pela primeira vez.

Não há outras normas ou interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado do exercício ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia.

### 3. JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

#### Estimativas e premissas

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

## Julgamentos

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

### Mensuração a valor justo de propriedades para investimento para fins de determinação do valor recuperável e divulgação

Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no IFRS 13 para avaliações de nível 3. Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento para fins de determinação do valor recuperável e de divulgação, o Grupo considerou a metodologia de fluxos de caixa descontados a valor presente. Por essa metodologia é projetado à receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e projeção, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas. Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram consideradas perdas de receita por inadimplência. Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzida do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro. As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento estão detalhadas na Nota Explicativa nº 8.

### Realização de créditos diferidos de imposto de renda e contribuição social

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

### Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

O Grupo utiliza uma matriz de provisão para calcular a perda de crédito esperada para contas a receber e ativos de contrato. As taxas de provisão aplicadas são baseadas em dias de atraso para agrupamentos de vários segmentos de clientes que apresentam padrões de perda semelhantes (como, por exemplo, por região geográfica, tipo de produto ou tipo de cliente e risco de crédito, entre outras). A matriz de provisão baseia-se inicialmente nas taxas de perda histórica observadas pelo Grupo. O Grupo revisa a matriz de forma prospectiva para ajustá-la de acordo com a experiência histórica de perda de crédito. Por exemplo, se há expectativa de deterioração de condições econômicas previstas no próximo ano (por exemplo, o produto interno bruto) - o que pode levar a um aumento na inadimplência no setor manufatureiro - as taxas de perda históricas são ajustadas. Em todas as datas de relatórios, as taxas de perda histórica observadas são atualizadas e as mudanças nas estimativas prospectivas são analisadas. A avaliação da correlação entre as taxas de perda histórica observadas, as condições econômicas previstas e as perdas de crédito esperadas são uma estimativa significativa. A quantidade de perdas de crédito esperadas é sensível a mudanças nas circunstâncias e nas condições econômicas previstas. A experiência histórica de perda de crédito do Grupo e a provisão das condições econômicas também podem não representar o padrão real do cliente no futuro. As informações sobre as perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber e ativos de contrato do Grupo estão divulgadas na Nota explicativa nº 5.

### Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

O Grupo reconhece provisão para causas cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

## 4. CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
(a) Caixa e Equivalentes de Caixa				
Caixa e bancos	11.773	8.049	48.944	33.863
Total	11.773	8.049	48.944	33.863
(b) Aplicações Financeiras				
Fundo de investimento nacional (i)	633.877	511.094	774.043	624.337
Fundo de investimento no exterior (ii)	-	-	19.631	22.493
Aplicações financeiras compromissadas (iii)	11.606	56.080	11.606	56.080
Fundos de investimentos multimercados (iv)	223.137	121.741	353.192	418.865
Total	868.620	688.915	1.158.472	1.121.775
Circulante	868.787	640.884	1.195.810	1.078.680
Não circulante	11.606	56.080	11.606	76.958

(i) É representado por fundo de investimento de renda fixa não exclusivo, com liquidez diária e rendimentos acumulados de 13,03% até 31 de dezembro de 2023 (13,40% - 2022). A administração efetua a gestão de caixa da Companhia por meio de fundos de investimentos não exclusivos, com expectativa de utilização dos recursos para o desenvolvimento dos projetos previstos.

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

(iii) As aplicações financeiras compromissadas, tem por objetivo a garantia de um empréstimo na modalidade de Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) com vencimento em 17 de setembro de 2025. A rentabilidade média foi de aproximadamente 12,91% (2022 12,72%).

(iv) Fundos de Investimentos Multimercados

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Títulos de renda fixa (i)	223.137	121.741	283.145	347.787
Títulos de renda variável (ii)	-	-	70.047	71.078
	223.137	121.741	353.192	418.865

(i) Composto substancialmente por títulos públicos, debêntures, direitos creditórios e outros. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a rentabilidade média foi de aproximadamente 14,95% (2022 14,93%).

(ii) Composto por investimentos em participações societárias não sujeitos a variação cambial. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a rentabilidade média foi de aproximadamente -0,09% (2022 -8,26%).

## 5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Aluguéis, co-participações, varejo e prestação de serviços	110.143	114.914	273.820	297.258
Linearização, líquida da amortização (i)	23.014	62.138	116.080	192.933
Outras (ii)	25.693	2.071	138.486	106.036
	158.850	179.123	528.386	596.227
Provisão para créditos com perda esperada	(53.223)	(53.312)	(103.979)	(116.705)
	105.627	125.811	424.407	479.522
Circulante	58.187	76.778	223.880	260.266
Não circulante	47.440	49.033	200.527	219.256

- (i) A linearização é representada substancialmente por descontos concedidos durante a pandemia do COVID-19, em que a Administração adotou novas políticas de descontos, a fim de gerar um fôlego nos fluxos de caixas dos lojistas. Estes descontos variaram desde isenções 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.
- (ii) Representadas substancialmente por vendas de terrenos para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários por parte dos incorporadores compradores. Os recebimentos ocorrerão por meio das transferências de recursos financeiros relacionadas as unidades vendidas (“operação de permuta financeira”) e parcelamento conforme previsto em contrato. Adicionalmente, destacamos que esses ativos financeiros são mensalmente atualizados com base nos índices INCC/FGV e/ou IGP-M/FGV.

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
A vencer de 721 a 1440 dias	37.981	32.133	154.814	146.578
A vencer de 361 a 720 dias	9.459	16.900	45.713	72.678
A vencer até 360 dias	63.529	81.511	213.732	254.742
Vencidas até 30 dias	1.947	2.259	7.209	7.637
Vencidas de 31 a 60 dias	1.632	1.402	4.192	3.882
Vencidas de 61 a 90 dias	514	70	1.599	1.024
Vencidas de 91 a 120 dias	1.079	1.043	2.691	3.340
Vencidas de 121 a 360 dias	7.221	6.913	16.439	18.990
Vencidas há mais de 360 dias	35.488	36.892	81.997	87.356
	158.850	179.123	528.386	596.227

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
A vencer de 721 a 1440 dias	24.271	2.586	85.660	45.786
A vencer de 361 a 720 dias	4.758	6.770	22.003	38.121
A vencer até 360 dias	58.926	59.050	190.515	197.157
Vencidas até 30 dias	1.947	2.259	7.210	7.637
Vencidas de 31 a 60 dias	1.632	1.402	4.192	3.883
Vencidas de 61 a 90 dias	514	70	1.599	1.025
Vencidas de 91 a 120 dias	1.079	1.043	2.691	3.339
Vencidas de 121 a 360 dias	7.221	6.913	16.439	18.990
Vencidas há mais de 360 dias	35.488	36.892	81.997	87.356
	<u>135.836</u>	<u>116.985</u>	<u>412.306</u>	<u>403.294</u>

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Saldo inicial	(53.312)	(46.487)	(116.705)	(109.786)
Constituição de provisão das perdas de créditos esperadas	(6.400)	(7.427)	(10.590)	(9.223)
Reversão de créditos incobráveis	6.489	602	23.316	2.304
Saldo final	<u>(53.223)</u>	<u>(53.312)</u>	<u>(103.979)</u>	<u>(116.705)</u>

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

Abaixo o detalhamento do percentual da provisão das perdas esperadas:

	%	
	31.12.2023	31.12.2022
A vencer	3,57%	3,97%
Vencidas até 30 dias	26,71%	30,55%
Vencidas de 31 a 60 dias	31,68%	35,83%
Vencidas de 61 a 90 dias	37,64%	41,40%
Vencidas de 91 a 120 dias	42,07%	46,27%
Vencidas de 121 a 360 dias	62,15%	68,52%
Vencidas há mais de 360 dias	100,00%	100,00%

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
A vencer	(11.563)	(8.348)	(6.777)	(10.454)
Vencidas até 30 dias	(520)	(1.350)	(1.926)	(2.356)
Vencidas de 31 a 60 dias	(517)	(983)	(1.328)	(1.405)
Vencidas de 61 a 90 dias	(193)	(57)	(602)	(429)
Vencidas de 91 a 120 dias	(454)	(945)	(1.132)	(1.561)
Vencidas de 121 a 360 dias	(4.488)	(4.737)	(10.217)	(13.144)
Vencidas há mais de 360 dias	(35.488)	(36.892)	(81.997)	(87.356)
	<u>(53.223)</u>	<u>(53.312)</u>	<u>(103.979)</u>	<u>(116.705)</u>

### Arrendamentos

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

	Consolidado	Consolidado
	31.12.2023	31.12.2022
Até um ano	730.312	700.361
Entre dois a cinco anos	1.952.434	1.716.817
Mais de cinco anos	229.946	206.733
	<u>2.912.692</u>	<u>2.623.911</u>

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE SALDOS E TRANSAÇÕES ENTRE PARTES RELACIONADAS

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

### Saldos e transações com partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão assim representados:

## Saldos:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Ativo circulante:				
Controladas e partes relacionadas:				
Dividendos/JCP a receber	24.979	-	-	-
Total do ativo circulante	<u>24.979</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Ifashion Outlet Santa Catarina (iii)	-	-	935	963
Ifashion Outlet Novo Hamburgo (iii)	-	-	355	302
Shopping Center Galleria (iii)	-	-	5.861	5.409
Shopping Center Iguatemi São Paulo (iii)	1.593	5.023	2.020	6.367
Federação das Entidades Assistenciais Campinas (i)	6.887	15.289	6.887	15.289
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (iii)	-	-	3.095	2.860
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. (v)	-	-	12.422	-
Outras partes relacionadas (ii)	-	6.673	-	3.007
Total de créditos com partes relacionadas	<u>8.480</u>	<u>26.985</u>	<u>31.575</u>	<u>34.197</u>
Total do ativo não circulante	<u>8.480</u>	<u>26.985</u>	<u>31.575</u>	<u>34.197</u>
Passivo circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (iv)	775	557	775	557
Outras partes relacionadas (ii)	6.481	-	1.627	-
Total de débitos com partes relacionadas	<u>7.256</u>	<u>557</u>	<u>2.402</u>	<u>557</u>
Dividendos a pagar:				
Acionistas controladores:				
Iguatemi S.A.	72.847	-	72.847	-
Total de dividendos a pagar	<u>72.847</u>	<u>-</u>	<u>72.847</u>	<u>-</u>
Total do passivo circulante	<u>80.103</u>	<u>557</u>	<u>75.249</u>	<u>557</u>
Passivo não circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (iv)	8.555	-	8.555	-
Total dos débitos com partes relacionadas	<u>8.555</u>	<u>-</u>	<u>8.555</u>	<u>-</u>
Total do passivo não circulante	<u>8.555</u>	<u>-</u>	<u>8.555</u>	<u>-</u>
Total de débitos com partes relacionadas	<u>88.658</u>	<u>557</u>	<u>83.804</u>	<u>557</u>

- (i) Refere-se a um mútuo com a FEAC - Federação das Entidades Assistenciais de Campinas, a qual detém uma participação de 30% do Shopping Center Iguatemi Campinas, com a finalidade de financiamento para expansão do shopping, com remuneração de CDI + 0,8% a.a. e liquidação prevista para 31 de agosto de 2026.
- (ii) Refere-se substancialmente aos créditos e débitos 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) Transferência da participação de 36% do Shopping Iguatemi Porto Alegre da Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda para Iguatemi S.A, conforme demonstrado na nota explicativa nº 1 item (b).

### Transações

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Custo dos serviços prestados:				
Serviços prestados por controladas aos shopping centers:				
AEST - Administradora de estacionamentos Ltda.(ii)	(7.775)	(6.563)	-	-
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. (ii)	(38.277)	(36.320)	-	-
SP74 - Iguatemi Leasing Ltda. (i)	(14.469)	(12.282)	-	-
SCRB - Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda. (iii)	(15.415)	(14.089)	-	-
IFCM - Infracommerce CXAAS S/A	-	(111)	-	(111)
	<u>(75.936)</u>	<u>(69.365)</u>	<u>-</u>	<u>(111)</u>
Serviços prestados por acionista controlador:				
GJ Investimentos S.A. (iv)	(1.560)	(1.560)	(1.560)	(1.560)
	<u>(1.560)</u>	<u>(1.560)</u>	<u>(1.560)</u>	<u>(1.560)</u>
Mútuos com partes relacionadas:				
Federação das Entidades Assistenciais de Campinas	1.108	2.174	1.108	2.174
IFASHION Outlet Santa Catarina	-	-	50	82
IFASHION Outlet Novo Hamburgo	-	-	53	44
Shopping Center Galleria	-	-	692	601
Shopping Center Iguatemi São Carlos	-	95	-	95
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	330	168
	<u>1.108</u>	<u>2.269</u>	<u>2.233</u>	<u>3.164</u>

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

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

#### Contratos com a SP74 - Iguatemi Leasing

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

#### Contratos com as administradoras AEST, AEMP e SCRIB

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

Contratos de mútuo

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

Remuneração dos Administradores

A remuneração anual da Administração referente a benefícios de curto prazo, no montante de R\$ 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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Benefícios de curto prazo (i)	22.233	21.942
Pagamento baseada em ações (ii)	<u>7.168</u>	<u>6.948</u>
	<u>29.401</u>	<u>28.890</u>

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

Garantia prestada às controladas

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

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

## 7. INVESTIMENTOS

### Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Ágio por mais valia de ativos (a)	75.298	76.547	3.495	3.495
Rentabilidade futura (i)	88.169	88.169	-	-
Participações societárias (b)	3.159.198	3.359.728	146.439	147.966
Outros investimentos (ii)	20.899	46.985	21.217	47.303
	<u>3.343.564</u>	<u>3.571.429</u>	<u>171.151</u>	<u>198.764</u>

- (i) Ágios gerados na aquisição de 100% de participação das subsidiárias Lasul e SISP e têm como fundamento a rentabilidade futura dos empreendimentos SCIPA e SCISP, respectivamente. Foi avaliado a expectativa de recuperação e não houve identificação de indicadores de impairment, com base nas mesmas premissas utilizadas na avaliação do valor justo das propriedades para investimentos, conforme nota explicativa nº 8.
- (ii) Os valores de outros investimentos referem-se substancialmente a participações societárias na empresa Rojo Entretenimento S.A. "Teatro Santander". Esta participação equivale a 5% do capital social da Rojo Entretenimento S.A.

#### a) Composição do ágio por mais valia de ativo

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2023		31.12.2022	31.12.2023		31.12.2022
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Custo	Amortização acumulada	Líquido
Ágio na aquisição da SISP Participações S.A. (i)	28.811	(3.655)	25.156	25.353	-	-
Ágio na aquisição da Solway Participações S.A. (i)	30.058	(7.843)	22.215	22.630	-	-
Ágio na emissão de ações - JK Iguatemi (i)	8.566	(600)	7.966	8.018	-	-
Ágio na aquisição da RAS Shopping Centers Ltda. (i)	10.289	(2.972)	7.317	7.546	-	-
Ágio na aquisição da SPH 1 Iguatemi Emp. Imobiliários S.A. (i)	15.637	(2.993)	12.644	13.000	-	-
Ágio na aquisição da Odivelas Participações S.A. (ii)	-	-	-	-	3.495	3.495
	<u>93.361</u>	<u>(18.063)</u>	<u>75.298</u>	<u>76.547</u>	<u>3.495</u>	<u>3.495</u>

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

**Movimentações dos ágios por mais valia de ativo**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Saldo Inicial	76.547	77.801	3.495	3.495
Amortizações	(1.249)	(1.254)	-	-
Saldo Final	75.298	76.547	3.495	3.495

**b) Movimentação das participações societárias**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Saldo inicial	3.359.728	3.349.132	147.966	145.328
Aumento de capital	164.147	98.180	-	6.251
Adiantamento para futuro aumento de capital	(157.423)	324.552	-	-
Redução de capital em controladas (i)	(222.103)	(256.947)	-	-
Venda de participação	(27)	-	-	-
Juros sobre capital próprio	(29.387)	-	-	-
Equivalência patrimonial	357.410	226.288	(1.536)	(1.998)
Aquisição	6.199	-	-	-
Dividendos recebidos	(319.346)	(381.477)	(1.548)	(1.615)
Outros	-	-	1.557	-
Saldo final	3.159.198	3.359.728	146.439	147.966

- (i) Em 31 de agosto de 2023, foi realizado a redução de capital da controlada Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. ("Lasul"), referente a operação de transferência de 36% do Shopping Iguatemi Porto Alegre. Já em 2022 foi realizada a redução de capital da controlada JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (JKIG), referente a operação de transferência de 20% do Shopping Center Iguatemi JK.

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

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Administração analisou as informações financeiras das controladas com participações de não controladores e das controladas em conjunto e concluiu que tais informações são imateriais para fins de divulgação. Contudo, como informação adicional segue principais saldos dos ativos, passivos e os resultados dos exercícios:

	Ativo		Capital social		Patrimônio líquido		Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
AGSC	200	108	74	74	(18)	(18)	4.300	4.182
Outros	6.183	5.908	11.807	11.807	6.149	5.888	261	57

## 8. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Ao custo

Descrição	Vida útil média remanescente em anos	Terrenos	Edificações, instalações e outros	Depreciação acumulada	Total
Controladora					
31.12.2023	27 a 60 (*)	140.009	1.698.800	(555.658)	1.283.151
31.12.2022	28 a 60 (*)	140.009	1.637.521	(511.688)	1.265.842
Consolidado antes do ágio					
31.12.2023	27 a 60 (*)	422.064	4.944.080	(1.406.027)	3.960.117
31.12.2022	28 a 60 (*)	435.265	4.947.926	(1.275.609)	4.107.582
Agios reclassificados (**)					
31.12.2023	39 a 60	34.785	58.576	(18.063)	75.298
31.12.2022	40 a 60	34.785	58.576	(16.814)	76.547
Total consolidado 2023		456.849	5.002.656	(1.424.090)	4.035.415
Total consolidado 2022		470.050	5.006.502	(1.292.423)	4.184.129

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

(\*\*) Conforme mencionado na nota explicativa nº 7 (a) refere-se à mais-valia do ativo, sendo apresentado como investimento na controladora, e, devido à sua origem, é apresentado no consolidado como propriedade para investimento. Os valores estão apresentados líquidos de amortização.

As rendas e os substanciais custos gerados pelas propriedades para investimentos, estão mencionadas respectivamente nas notas explicativas nº 21 e 22.

A movimentação das propriedades para investimento é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Saldo inicial	1.265.842	1.268.289	4.184.129	4.319.121
Adições	61.269	41.981	169.429	134.133
Baixas (i)	-	(4)	(186.472)	(138.053)
Depreciações	(43.960)	(44.424)	(131.671)	(131.072)
Saldo Final	1.283.151	1.265.842	4.035.415	4.184.129

(i) Refere-se substancialmente a transferência de 36% do Shopping Iguatemi Porto Alegre, para o acionista controlador, Iguatemi S.A. via realização de reserva de capital. Em 31 de dezembro de 2022, refere-se a transferência de 20% do Shopping Iguatemi JK, para o acionista controlador, Iguatemi S.A. via distribuição de dividendos.

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

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	Shoppings em operação	Shoppings em operação
Valor Justo	11.532.790	12.712.427
Área bruta locável própria (mil m2)	447	471

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

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Taxa média de desconto real	8,5% a.a.	8,9% a.a.
Taxa de ocupação	96,4%	96,7%
Taxa de crescimento real na perpetuidade	2% a.a.	2% a.a.
Inflação anual na perpetuidade	4,0% a.a.	3,7% a.a.

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

## 9. IMOBILIZADO

	Taxa anual de depreciação %	<u>Controladora</u>			
		<u>31.12.2023</u>		<u>31.12.2022</u>	
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Instalações, máquinas e equipamentos	10	25.611	(7.936)	17.675	347
Móveis e utensílios	10	6.879	(6.607)	272	284
Equipamentos de informática	33,33	16.453	(14.737)	1.716	3.409
Outros	20	4.569	(3.955)	614	923
		<u>53.512</u>	<u>(33.235)</u>	<u>20.277</u>	<u>4.963</u>

	Taxa anual de depreciação %	Consolidado			
		31.12.2023		31.12.2022	
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Instalações, máquinas e equipamentos	10	75.924	(41.453)	34.471	28.322
Móveis e utensílios	10	13.106	(9.726)	3.380	4.196
Equipamentos de informática	33,33	20.980	(18.677)	2.303	7.022
Outros	20	18.360	(13.301)	5.059	5.778
		<u>128.370</u>	<u>(83.157)</u>	<u>45.213</u>	<u>45.318</u>

A movimentação do imobilizado é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Saldo inicial	4.963	8.743	45.318	47.468
Adições	23.380	1.264	29.924	14.287
Baixas	-	-	(10.224)	-
Depreciações	(8.066)	(5.044)	(19.805)	(16.437)
Saldo Final	<u>20.277</u>	<u>4.963</u>	<u>45.213</u>	<u>45.318</u>

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

## 10. INTANGÍVEL

	Controladora			
	31.12.2023		31.12.2022	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Software em desenvolvimento (ii)	11.762	-	11.762	13.628
Outros (iii)	64.438	(53.731)	10.707	5.183
	<u>76.200</u>	<u>(53.731)</u>	<u>22.469</u>	<u>18.811</u>

	Consolidado			
	31.12.2023		31.12.2022	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio de rentabilidade futura (i)	88.169	-	88.169	88.169
Software em desenvolvimento (ii)	11.762	-	11.762	21.701
Outros (iii)	66.595	(54.652)	11.943	6.763
	<u>166.526</u>	<u>(54.652)</u>	<u>111.874</u>	<u>116.633</u>

- (i) Os ágios líquidos de amortizações nos montantes de R\$76.365 (SISP Participações S.A) e R\$11.804 (Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.) foram apurados pela Companhia ao longo do exercício de 2007, mediante as aquisições das participações societárias das respectivas empresas. Esses ágios estão economicamente fundamentos por meio da rentabilidade futura dos shoppings - Shopping Center Iguatemi Porto Alegre (Lasul) e Shopping Center Iguatemi São Paulo (SISP).

- (ii) Módulos em desenvolvimento são agregados ao custo, cujo o prazo de conclusão, em média é de um ano.
- (iii) Refere-se a implantação e melhorias dos diversos sistemas de tecnologia, cuja amortização é realizada no prazo de três anos.

Segue a movimentação dos intangíveis:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Saldo Inicial	18.811	12.408	116.633	108.419
Adições	11.762	13.628	11.762	17.866
Baixas (i)	-	-	(8.335)	-
Amortizações	(8.104)	(7.225)	(8.186)	(9.652)
Saldo Final	22.469	18.811	111.874	116.633

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

#### Análise de recuperabilidade do ágio de rentabilidade futura

A unidade geradora de caixa (UGC) à qual o ágio por expectativa de rentabilidade futura (“goodwill”) tiver sido alocado deve ser testada para verificar a necessidade de redução ao valor recuperável (“impairment”). O teste é feito comparando o valor contábil da UGC (incluindo o “goodwill”), com o seu valor recuperável, e deve ser realizado no mínimo anualmente, ou sempre que houver indicação de que a UGC possa estar desvalorizada.

O ágio testado para fins de redução ao valor recuperável, considera a UGC dos shoppings Iguatemi São Paulo e Iguatemi Porto Alegre. A Companhia analisou o valor recuperável por meio do fluxo de caixa descontado - modelo nominal, o qual foi preparado por especialistas internos, considerando as qualificações físicas, premissas e estimativas ponderadas com informações do mercado imobiliário, bem como tendências macro econômicas.

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
Taxa média de desconto real	7,7% a.a.	8,1% a.a.
Taxa de ocupação	97,9%	97,6%
Taxa de crescimento real na perpetuidade	2% a.a.	2% a.a.
Inflação anual na perpetuidade	4,0% a.a.	3,7% a.a.

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

## 11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado			
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022		
Banco Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	10 de julho de 2031	(a)	52.964	58.853	52.964	58.853
Banco Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	15 de dezembro de 2030	(b)	96.662	108.482	96.662	108.482
RB Capital CDI + 0,15% a.a	15 de setembro de 2025	(c)	-	-	78.939	112.467
RB Capital CDI + 1,30% a.a	15 de dezembro de 2034	(d)	-	-	92.388	95.125
RB Capital CDI + 1,30% a.a	19 de março de 2035	(e)	-	-	97.064	98.349
RB Capital CDI - 0,10% a.a	12 de julho de 2023	(f)	-	-	-	78.975
RB Capital 96% do CDI	18 de setembro de 2024	(g)	143.496	287.673	143.496	287.673
Apice 97,5% do CDI	27 de junho de 2023	(h)	-	254.678	-	254.678
Banco Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032	(i)	147.339	162.066	147.339	162.066
Banco Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032	(j)	-	-	72.383	79.623
			<u>440.461</u>	<u>871.752</u>	<u>781.235</u>	<u>1.336.291</u>
Circulante			182.942	442.109	238.290	568.307
Não circulante			257.519	429.643	542.945	767.984

### Composição da dívida por indexador

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
TR	296.965	329.401	369.348	409.024
CDI	143.496	542.351	411.887	927.267
	<u>440.461</u>	<u>871.752</u>	<u>781.235</u>	<u>1.336.291</u>

### Cronograma da dívida

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
2025 a 2026	76.653	214.431	152.649	320.257
2027 a 2035	180.866	215.212	390.296	447.727
	<u>257.519</u>	<u>429.643</u>	<u>542.945</u>	<u>767.984</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Saldo inicial	871.752	892.381	1.336.291	1.543.840
Pagamento principal e juros	(510.070)	(117.765)	(684.942)	(373.151)
Juros provisionados	76.873	94.593	126.211	160.294
Custos de captação	1.906	2.543	3.675	5.308
Saldo final	440.461	871.752	781.235	1.336.291

Descrição das principais características dos empréstimos e financiamentos:

- a) Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Porto Alegre, a Controlada celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 11 de julho de 2014, no valor de R\$78.000, com taxa TR + 6,0, sendo liberado na sua totalidade com custo total de captação no valor de R\$1.571. Como garantia, a Controlada apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização vem ocorrendo no prazo de 144 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo é de R\$52.964 (R\$58.853 em 2022) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- b) Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Campinas, a Controlada celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 11 de julho de 2014, no valor de R\$152.000, com taxa TR + 6,0, sendo liberado na sua totalidade. Como garantia, a Controlada apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização vem ocorrendo no prazo de 144 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo é de R\$96.662 (R\$108.482 em 2022) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- c) Em 24 de setembro de 2015, a Controlada realizou uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$210.000 em nome da controlada Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., para capitalizar a Companhia. O Certificado de Recebíveis Imobiliários teve o fechamento de bookbuilding a taxa de CDI + 0,15% a.a. com carência de 48 meses e amortização em 72 meses a partir de outubro de 2019. Como garantia, a Controlada apresentou a fração de 100% (cem por cento) do Shopping Galleria. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo é de R\$78.939 (R\$112.467 em 2022) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- d) Em 28 de dezembro de 2015, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$105.000 e liberado em 31 de dezembro de 2015 o valor de R\$35.000 e 04 de janeiro de 2016 o valor de R\$70.000 em nome da controlada CSC 142 Participações Ltda., para construção do futuro outlet na cidade de Tijucas em Santa Catarina. O Certificado de Recebíveis Imobiliários foi distribuído a taxa de CDI + 1,30% a.a. e amortização em 228 meses. Como garantia, a Controlada apresentou a fração de 50% do Shopping Iguatemi JK. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo é de R\$92.388 (R\$95.125 em 2022) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.

- e) Em 30 de junho de 2016, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$105.000 em nome da controlada CSC 41 Participações Ltda., para capitalizar a Controlada. O Certificado de Recebíveis Imobiliários foi distribuído a taxa de CDI + 1,30% a.a. e amortização em 22 meses. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 50% do Shopping Iguatemi JK. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo é de R\$97.064 (R\$98.349 em 2022) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- f) Em 12 de julho de 2016, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$275.000 em nome da controlada Ork Empreendimento Imobiliários SPE Ltda., para capitalizar a Controlada. O Certificado de Recebíveis Imobiliários foi distribuído a taxa de CDI – 0,10% a.a. e amortização em 84 meses com vencimento em 12 de Julho de 2023. Como garantia, a Controlada apresentou a fração de 78% do Shopping Iguatemi Alphaville. Esta operação não possuía cláusula de covenants.
- g) Em 24 de julho de 2017, a Controlada foi autorizada pelo Conselho de Administração a emitir a quinta emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, em série única, a ser vinculada à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”). A operação foi concluída em 18 de setembro de 2017, no valor total de R\$279.635 e custo de captação total de R\$7.600, com remuneração limitada a 96% da variação acumulada da taxa DI e amortização em 84 meses. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo é de R\$143.496 (R\$287.673 em 2022) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- h) Em 30 de abril de 2018, a Controlada foi autorizada pelo Conselho de Administração a realizar a sexta emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, em série única, a ser vinculada à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”). A operação foi concluída em 27 de junho de 2018, no valor total de R\$254.000, com remuneração de 97,5% do CDI e vencimento em 27 de junho de 2023. Esta operação possui uma cláusula de covenant não financeiro, que consiste no rebaixamento da classificação de risco (rating) em dois níveis (notches), pela Fitch Ratings ou seu equivalente pela Standard & Poor’s ou pela Moody’s, exceto quando tal rebaixamento for causado exclusivamente por alterações ou impactos na perspectiva de risco na classificação de risco (rating) referente ao crédito da República Federativa do Brasil (risco soberano). Esta operação não possuía cláusula de covenants financeiros.
- i) Com o objetivo de aumentar sua participação no Praia de Belas Shopping Center, a Controlada celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 23 de março de 2020, no valor de R\$174.600, com taxa escalonada entre TR + 8,60 e TR + 5,00%, taxa essa verificada mensalmente com base na Taxa Selic apurada na data de cada vencimento. Como garantia, a Controlada apresentou a fração de 37,545% do Praia de Belas Shopping Center. A amortização vem ocorrendo no prazo de 120 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo é de R\$147.339 (R\$162.066 em 2022) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.
- j) Com o objetivo de aumentar sua participação no Esplanada Shopping, a Controlada celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 23 de março de 2020, no valor de R\$85.500, com taxa escalonada entre TR + 8,60 e TR + 5,00%, taxa essa verificada mensalmente com base na Taxa Selic apurada na data de cada vencimento. Como garantia, a Controlada apresentou a fração de 27,3271782% do Esplanada Shopping. A amortização vem ocorrendo no prazo de 120 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo é de R\$72.383 (R\$79.623 em 2022) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.

## 12. DEBÊNTURES

Os recursos obtidos pela Companhia com as ofertas são utilizados para financiar: (a) a expansão das operações dos shopping centers nos quais a Companhia é titular de participação; (b) a aquisição de maior participação; (c) a aquisição de participação em shopping centers de terceiros já existentes e em redes de menor porte; (d) a concepção, a incorporação e a administração de novos shopping centers; e (e) o refinanciamento de obrigações financeiras vencidas.

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Debêntures 7º emissão	408.262	409.530
Debêntures 9º emissão	-	303.308
Debêntures 10º emissão	515.712	517.445
Debêntures 11º emissão	498.808	498.776
	<u>1.422.782</u>	<u>1.729.059</u>
Circulante	425.571	338.097
Não circulante	997.211	1.390.962

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

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

Sétima emissão

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

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

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

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

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2023 totalizam R\$544 e R\$1.137 (não circulante R\$544) em 31 de dezembro de 2022.

#### Nona emissão

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

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

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

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

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Em 2023 não temos custos a serem amortizados está emissão foi liquidada, em 31 de dezembro de 2022 os custos totalizam R\$1.227 .

#### Décima emissão

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

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

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

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

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2023 totalizam R\$1.719 ( não circulante R\$1.261) e em 31 de dezembro de 2022 totalizam R\$2.178 (não circulante R\$1.720).

#### Décima primeira emissão

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

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

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

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

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2023 totalizam R\$1.940 ( não circulante R\$1.528) e em 31 de dezembro de 2022 totalizam R\$2.363 (não circulante R\$1.951).

#### Cláusulas contratuais - “Covenants”

A Companhia possui cláusulas de covenants em alguns de seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures. Os principais covenants são referentes ao atendimento de certos índices financeiros e não financeiros como requisitos para alteração de controle societário, limitação à venda significativa de ativos entre outros.

Abaixo as debêntures que possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis de endividamento e alavancagem:

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 e não financeiros é trimestral e com base na avaliação da Companhia todas as cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro 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	
	31.12.2023	31.12.2022
Saldo inicial	1.729.059	1.709.954
Pagamento principal e juros	(530.287)	(222.170)
Custos de emissão	2.701	3.929
Juros provisionados	221.309	237.346
Saldo final	<u>1.422.782</u>	<u>1.729.059</u>

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

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022
2024 7º emissão	-	395.176
2025 10º emissão	100.000	100.000
2026 11º emissão	263.871	263.871
2027 10º emissão	400.000	400.000
2028 11º emissão	236.129	236.129
	<u>1.000.000</u>	<u>1.395.176</u>
Custos de emissão a apropriar	(2.789)	(4.214)
	<u>997.211</u>	<u>1.390.962</u>

### 13. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

A Companhia mantém contrato de troca de resultados de fluxos financeiros futuros (swap) junto ao Banco Itaú e Santander, tendo a Companhia posição ativa na variação do preço das ações de sua emissão e passiva na variação de 100% do CDI acrescido de uma taxa pré-fixada. O resultado destas operações foram liquidadas em 31 de maio de 2023.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Companhia detinha em aberto as operações destacadas abaixo:

Controladora e Consolidado				Valor Justo	Controladora e Consolidado				Valor Justo
Início	Vencimento	Qtd. Ações	Ponta ativa	31.12.2023	Início	Vencimento	Qtd. Ações	Ponta ativa	31.12.2022
Janeiro - 2022	Maio - 2023	230.000	Ações	-	Janeiro - 2022	Maio - 2023	5.029.200	Ações	6.853
Março - 2022	Maio - 2023	39.214	Ações	-	Fevereiro - 2022	Maio - 2023	521.000	Ações	(190)
Março - 2022	Agosto - 2023	1.693.928	Ações	-	Março - 2022	Agosto - 2023	1.693.142	Ações	(70)
				-					6.593
				-					-

Início	Vencimento	Valor	Ponta Passiva	31.03.2023	Início	Vencimento	Valor	Ponta Passiva	31.12.2022
Janeiro - 2022	Maio - 2023	4.410	CDI + 0,9% a 1%	-	Janeiro - 2022	Maio - 2023	87.746	CDI + 0,9% a 1%	11.364
Março - 2022	Maio - 2023	570	CDI + 0,9%	-	Fevereiro - 2022	Maio - 2023	9.991	CDI + 0,9%	1.231
Março - 2022	Agosto - 2023	31.348	CDI + 0,89% a 0,92%	-	Março - 2022	Agosto - 2023	31.918	CDI + 0,89% a 0,92%	3.616
				-					16.211
				-					-
Saldo líquido				-	Saldo líquido				9.618

#### 14. OBRIGAÇÕES FISCAIS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Tributos diferidos (i)	2.365	5.984	11.353	17.195
PIS, Cofins e Fundo de Investimento Social - Finsocial	5.972	3.307	10.420	7.460
Outros impostos e contribuições (ii)	4.553	4.676	14.562	8.817
	12.890	13.967	36.335	33.472
Circulante	10.525	7.983	24.982	16.351
Não circulante	2.365	5.984	11.353	17.121

- (i) Refere-se substancialmente aos tributos Pis e COFINS sobre a linearização dos descontos, conforme nota explicativa nº 05, item (ii).
- (ii) O saldo em 31 de dezembro de 2023, refere-se substancialmente aos valores de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, sendo R\$3.998 na controladora e R\$ 9.519 no consolidado.

#### 15. PROVISÃO PARA RISCOS FISCAIS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

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

##### a) Composição do saldo contábil

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Não circulante:				
Trabalhistas (i)	273	393	500	688
Outros (ii)	24	23	1.358	1.435
	297	416	1.858	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 dezembro de 2023 de R\$ 273 (R\$ 393 em 2022) e R\$ 500 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 dezembro 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 subsidiárias estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis e indenizatórios surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo “possível” risco de perda. Em 31 de dezembro de 2023, os valores estimados de perda em processos tributários totalizam no consolidado R\$89.542 (R\$57.027 em 2022), em processos cíveis no consolidado R\$6.905 (R\$12.341 em 2022) processos indenizatórios no consolidado R\$7.624 (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 19 item (b).

*Movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis*

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Saldo inicial	416	30.980	2.123	32.750
Provisões líquidas de reversões	(119)	(30.564)	(265)	(30.627)
Saldo final	297	416	1.858	2.123

## 16. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

### 16.1. Considerações gerais e políticas

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

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

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

### 16.2. Instrumentos financeiros por categoria

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).

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

Natureza	Hierarquia do Valor Justo	Consolidado			Consolidado		
		31.12.2023			31.12.2022		
		Valor Justo	Custo Amortizado	Total	Valor Justo	Custo Amortizado	Total
<b>Ativos</b>							
Caixa e equivalentes de caixa	N/A	-	48.944	48.944	-	33.863	33.863
Aplicações financeiras	Nível 2	1.146.866	11.606	1.158.472	1.065.695	56.080	1.121.775
Contas a receber	N/A	-	169.841	169.841	-	180.553	180.553
Outras contas a receber	N/A	-	254.566	254.566	-	298.969	298.969
Empréstimos a receber	N/A	-	744	744	-	258	258
Créditos com outras partes relacionadas	N/A	-	31.575	31.575	-	34.197	34.197
Outros créditos	N/A	-	10.433	10.433	-	10.126	10.126
Outros investimentos	Nível 2	21.217	-	21.217	47.303	-	47.303
<b>Total</b>		<b>1.168.083</b>	<b>527.709</b>	<b>1.695.792</b>	<b>1.112.998</b>	<b>614.046</b>	<b>1.727.044</b>
<b>Passivos</b>							
Fornecedores	N/A	-	20.773	20.773	-	17.160	17.160
Empréstimos e financiamentos	N/A	-	781.235	781.235	-	1.336.291	1.336.291
Debêntures e encargos	N/A	-	1.422.782	1.422.782	-	1.729.059	1.729.059
Débitos com outras partes relacionadas	N/A	-	10.957	10.957	-	557	557
Outras obrigações	N/A	-	5.140	5.140	-	8.751	8.751
<b>Total</b>		<b>-</b>	<b>2.240.887</b>	<b>2.240.887</b>	<b>-</b>	<b>3.091.818</b>	<b>3.091.818</b>

### 16.3. Fatores de riscos

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

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

#### a) Risco de crédito

A Companhia e suas investidas possuem controles internos capazes de monitorar o nível de inadimplência de seus clientes para controle do risco de crédito da carteira, que é composta por clientes pulverizados. As premissas consideradas pela Companhia para avaliar a aceitação de clientes potenciais, são: as garantias aceitas (imóvel, carta-fiança, seguro, etc.), a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes) e a utilização da empresa SERASA como referência para consultas. A provisão para perda por redução ao valor recuperável é analisada a cada data-base de balanço, mediante análise dos dados históricos de inadimplência e projeção de perda esperada.

A exposição máxima ao risco de crédito na data-base de balanço é o valor registrado de cada classe de ativos financeiros.

A Companhia baixa seus ativos financeiros quando não há expectativa razoável de recuperação (“write-off”). Os recebíveis baixados pela Companhia continuam no processo de cobrança para recuperação do valor do recebível. Quando há recuperações, estas são reconhecidas como receitas de recuperação de crédito no resultado do período.

b) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia pelos profissionais de finanças que monitoram continuamente a liquidez para assegurar que a Companhia tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida, o cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, as exigências regulatórias externas ou legais.

O quadro abaixo, demonstra os detalhes como o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros e amortizações. Este quadro foi elaborado de acordo com os fluxos de caixa não descontados, com base na data mais próxima em que a Companhia espera quitar estas obrigações.

31.12.2023	Controladora				Consolidado			
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total
Empréstimos e financiamentos	182.942	76.653	180.866	440.461	238.290	152.649	390.296	781.235
Debêntures	425.571	562.108	435.103	1.422.782	425.571	562.108	435.103	1.422.782
Total	608.513	638.761	615.969	1.863.243	663.861	714.757	825.399	2.204.017

c) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. A posição financeira líquida corresponde ao total do caixa e equivalentes de caixa subtraído do montante de empréstimos, financiamentos e debêntures de curto e longo prazos.

	Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022
Caixa, equivalentes de caixa e aplicação financeira	1.207.416	1.155.638
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(2.204.017)	(3.065.350)
Posição Financeira Líquida	<u>(996.601)</u>	<u>(1.909.712)</u>
Patrimônio líquido	3.665.445	3.057.189

d) Risco de variação de preço

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

## e) Risco de taxas de juros

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

Análise de sensibilidade de variações nos índices de correção monetária

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

No período encerrado de 31 de dezembro de 2023, a Administração estimou cenários de variação nas taxas DI e TR, obtidas no site do Portal Brasil e Bolsa do Brasil - B3. Para o cenário provável, foram utilizadas as taxas vigentes na data de encerramento do período. Tais taxas foram estressadas em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os cenários possível e remoto, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2023, a Administração estimou o fluxo futuro de pagamentos de juros de suas dívidas vinculadas ao CDI, ao TR com base nas taxas de juros apresentadas acima, assumindo ainda, que todos os pagamentos de juros seriam realizados nas datas de liquidação previstas contratualmente. O impacto das oscilações hipotéticas nas taxas de juros pode ser mensurado pela diferença dos fluxos futuros dos cenários possível e remoto em relação ao cenário provável, onde não há estimativa de elevação. Cabe ressaltar que tal análise de sensibilidade considera fluxos de pagamentos em datas futuras. Assim, o somatório global dos valores em cada cenário não equivale ao valor justo, ou ainda, ao valor presente desses passivos. O valor justo desses passivos, mantendo-se o risco de crédito da Companhia inalterado, não seria impactado em caso de variações nas taxas de juros, tendo em vista que as taxas utilizadas para levar os fluxos a valor futuro seriam as mesmas que trariam os fluxos a valor presente.

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

Entretanto, por não ter uma previsibilidade de vencimentos equivalente a dos passivos financeiros, o impacto dos cenários sobre tais ativos não foi considerado. Os saldos de equivalentes de caixa e de aplicações financeiros estão apresentados na nota explicativa nº 4.

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

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

Operação	Taxa	Risco individual	Controladora					Consolidado				
			2023					2023				
			Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
<b>Cenário Provável</b>												
Dividas em CDI	12,65	Manutenção CDI	228.047	159.399	20.636	-	408.082	258.001	204.558	56.714	35.636	554.909
Dividas em TR	0,17	Manutenção TR	24.610	40.795	28.810	16.191	110.406	30.564	50.995	36.627	23.472	141.658
Total vinculado a taxas de juros			252.657	200.194	49.446	16.191	518.488	288.565	255.553	93.341	59.108	696.567
<b>Cenário Possível &gt; 25%</b>												
Dividas em CDI	15,81	Elevação em CDI	276.719	191.822	24.776	-	493.317	313.043	246.519	68.450	43.137	671.149
Dividas em TR	0,21	Elevação em TR	24.687	41.343	29.790	17.727	113.547	30.641	51.543	37.608	25.009	144.801
Total vinculado a taxas de juros			301.406	233.165	54.566	17.727	606.864	343.684	298.062	106.058	68.146	815.950
<b>Cenário Remoto &gt; 50%</b>												
Dividas em CDI	18,98	Alta Elevação em CDI	324.718	223.846	28.873	-	577.437	367.265	287.861	79.966	50.465	785.557
Dividas em TR	0,25	Alta Elevação em TR	24.764	41.897	30.788	19.305	116.754	30.718	52.097	38.606	26.587	148.008
Total vinculado a taxas de juros			349.482	265.743	59.661	19.305	694.191	397.983	339.958	118.572	77.052	933.565
<b>Cenário Possível &lt; 25%</b>												
Dividas em CDI	9,49	Redução em CDI	178.678	126.564	16.449	-	321.691	202.108	161.954	44.749	27.954	436.765
Dividas em TR	0,12	Redução em TR	24.534	40.251	27.846	14.695	107.326	30.487	50.451	35.664	21.976	138.578
Total vinculado a taxas de juros			203.212	166.815	44.295	14.695	429.017	232.595	212.405	80.413	49.930	575.343
<b>Cenário Remoto &lt; 50%</b>												
Dividas em CDI	6,33	Redução em CDI	128.580	93.297	12.215	-	234.092	145.323	118.677	32.543	20.080	316.623
Dividas em TR	0,08	Redução em TR	18.935	30.827	20.995	10.093	80.850	23.539	38.809	27.264	16.372	105.984
Total vinculado a taxas de juros			147.515	124.124	33.210	10.093	314.942	168.862	157.486	59.807	36.452	422.607

### Impactos estimados nas dívidas da Companhia

Operação	Controladora					Consolidado					
	2023					2023					
	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	
<b>Cenário Possível - Cenário Provável</b>											
Dividas em CDI	48.672	32.423	4.140	-	85.235	55.042	41.961	11.736	7.501	116.240	
Dividas em TR	77	548	980	1.536	3.141	77	548	981	1.537	3.143	
Total de impacto	48.749	32.971	5.120	1.536	88.376	55.119	42.509	12.717	9.038	119.383	
<b>Cenário Remoto - Cenário Provável</b>											
Dividas em CDI	96.671	64.447	8.237	-	169.355	109.264	83.303	23.252	14.829	230.648	
Dividas em TR	154	1.102	1.978	3.114	6.348	154	1.102	1.979	3.115	6.350	
Total de impacto	96.825	65.549	10.215	3.114	175.703	109.418	84.405	25.231	17.944	236.998	
<b>Cenário Possível - Cenário Remoto</b>											
Dividas em CDI	(49.369)	(32.835)	(4.187)	-	(86.391)	(55.895)	(42.604)	(11.965)	(7.682)	(118.144)	
Dividas em TR	(76)	(544)	(964)	(1.496)	(3.080)	(77)	(544)	(963)	(1.496)	(3.080)	
Total de impacto	(49.445)	(33.379)	(5.151)	(1.496)	(89.471)	(55.970)	(43.148)	(12.928)	(9.178)	(121.224)	
<b>Cenário Remoto - Cenário Provável</b>											
Dividas em CDI	(99.467)	(66.102)	(8.421)	-	(173.990)	(112.678)	(85.881)	(24.171)	(15.556)	(238.286)	
Dividas em TR	(5.675)	(9.968)	(7.815)	(6.098)	(29.556)	(7.025)	(12.186)	(9.363)	(7.100)	(35.674)	
Total de impacto	(105.142)	(76.070)	(16.236)	(6.098)	(203.546)	(119.703)	(98.067)	(33.534)	(22.656)	(273.960)	

## 17. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base nas alíquotas vigentes e estão demonstrados a seguir:

Composição da despesa com imposto de renda e contribuição social nos exercícios

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Imposto de renda e contribuição social - correntes	-	-	(71.677)	(76.137)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	(12.795)	138.248	(4.327)	164.861
	<u>(12.795)</u>	<u>138.248</u>	<u>(76.004)</u>	<u>88.724</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	141.177	141.242	241.167	240.886
Operação swap	-	3.270	-	3.270
Outras adições temporárias	3.429	8.941	25.773	41.604
Ajuste de valor justo	-	-	10.688	-
Impostos diferidos - ativo	<u>144.606</u>	<u>153.453</u>	<u>277.628</u>	<u>285.760</u>
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	(178.892)	(161.643)	(281.872)	(261.584)
Linearização	(7.825)	(21.126)	(54.546)	(76.907)
Ajuste de valor justo	(1.731)	(1.731)	-	(1.731)
Impostos diferidos - passivo	<u>(188.448)</u>	<u>(184.500)</u>	<u>(336.418)</u>	<u>(340.222)</u>
Impostos diferidos líquido	<u>(43.842)</u>	<u>(31.047)</u>	<u>(58.790)</u>	<u>(54.462)</u>

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e o seu respectivo valor contábil.

A projeção de realização dos impostos diferidos, foi preparada pela Administração considerando as atuais informações macroeconômicas disponíveis no mercado. Atualmente, os créditos tributários estão sendo consumidos por meio do aumento do lucro tributável decorrente da redução significativa das despesas financeiras e melhora da performance de determinados ativos, as quais também foram consideradas como parte das premissas para a preparação desta projeção. Todavia, por envolverem diversas premissas que não estão sob o controle da Companhia, como índices de inflação e demais incertezas econômicas do Brasil, os resultados futuros podem divergir materialmente daqueles considerados na preparação desta projeção.

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	%	Valor	%	Valor
2024	3%	4.338	6%	16.658
2025	6%	8.676	13%	36.092
2026	14%	20.245	22%	61.078
2027	25%	36.152	33%	91.617
2028	40%	57.842	48%	133.261
2029	58%	83.871	62%	172.129
2030	81%	117.131	78%	216.550
2031	100%	144.606	90%	249.865
2032			92%	255.418
2033			94%	260.970
2034			97%	269.299
2035			98%	272.075
2036			99%	274.852
2037			100%	277.628

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	319.520	(162.645)	386.950	(107.940)
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	(108.637)	55.299	(131.563)	36.700
Efeitos tributários sobre:				
Resultado da equivalência patrimonial	121.519	76.938	(522)	(679)
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	46.170	39.149
Exclusões (adições) permanentes e outros	(25.677)	6.011	9.911	13.554
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	(12.795)	138.248	(76.004)	88.724

#### 18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONTROLADORA

##### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social integralizado da Companhia é de R\$2.879.211, dividido em 181.843.316 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (R\$2.304.251 em 31 de dezembro de 2022 dividido em 181.843.316 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal). Em dezembro foi aprovada a capitalização do aporte para futuro aumento de capital no valor de R\$ 574.960, sem emissão de ações. O capital social realizado da Companhia é de R\$2.848.796 (R\$2.273.836 em 31 de dezembro de 2022), devido ao registro de gastos com emissões de ações no valor de R\$30.415 em conta redutora de patrimônio líquido.

##### b) Capital autorizado

A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 200.000.000 de ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições de emissão, o preço e as condições de integralização.

Após o referido aumento de capital social e considerando o limite do capital autorizado, restam como saldo o valor de R\$101.820.

## c) Reservas de capital

Ágio na emissão de ações

A Companhia destinou os valores de R\$393.111 e R\$58.971, decorrentes dos recursos obtidos com a abertura do capital, para a reserva de capital, conforme atas de reuniões do Conselho de Administração, realizadas em 9 de fevereiro e 1º de março de 2007, respectivamente, perfazendo um total de R\$452.082. Em 31 de agosto de 2023 houve uma realização parcial de R\$ 172.761, conforme demonstrado em nota explicativa nº 08 (i). Desta forma o saldo passou para R\$ 279.321.

## d) Reservas de lucros

Reserva legal

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

Reserva de retenção de lucros

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

## e) Dividendos

Política de dividendos

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

Abaixo a constituição dos dividendos mínimos obrigatórios, com base no resultado do exercício:

	<u>31.12.2023</u>
Lucro líquido do exercício	306.725
Constituição da reserva legal	<u>15.336</u>
Base da constituição dos dividendos	<u>291.389</u>
Dividendos mínimos obrigatórios	72.847

## 19. RESULTADO POR AÇÃO, BÁSICO E DILUÍDO

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022
Lucro (prejuízo) básico por ação das operações (em R\$)	1,68	(0,14)
Lucro (prejuízo) diluído por ação das operações (em R\$)	1,68	(0,14)

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

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022
Resultado do exercício atribuível aos proprietários da Companhia e utilizado na apuração do resultado por ação	306.725	(24.397)
Quantidade média ponderada de ações para fins de cálculo do resultado por ação	181.843.316	181.843.316

## 20. SEGUROS

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

## a) Seguro de riscos patrimoniais

A Companhia contratou seguro de riscos operacionais, que abrange os usuais riscos que podem impactar suas atividades, com a Tóquio Marine Seguradora S.A. (61%), Axa Seguros S.A. (19%) e Sompo Seguros S.A. (20%), cuja apólice prevê o limite máximo de indenização de R\$ 1.162.472.641,28, relativos aos danos materiais e lucros cessantes e o Shopping Pátio Higienópolis contratou o seguro de riscos operacionais também com a Tóquio Marine Seguradora S.A. (70%), Axa Seguros S.A. (15%) e Sompo Seguros S.A. (15%), que prevê o limite máximo de indenização de R\$ 745.089.703,79 relativos aos danos materiais e lucros cessantes. O período de cobertura estende-se até 28 de abril de 2024.

## b) Seguro de Responsabilidade Civil Geral

A Companhia e o Shopping Pátio Higienópolis possuem um seguro de responsabilidade civil geral que abrange os riscos usuais aplicáveis às suas atividades, contratado com a Sompo Seguros S.A. (100%). Tais apólices referem-se às quantias pelas quais a Companhia possa vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expreso pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos involuntários, corporais e/ou materiais, causados a terceiros. O período de cobertura estende-se até 28 de abril de 2024.

A importância segurada contratada pela Companhia terá o valor máximo de indenização de R\$ 13,5 milhões 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) danos morais para todas as coberturas.

A importância segurada contratada pelo Shopping Pátio Higienópolis terá o valor máximo de indenização de R\$ 30 milhões e possui como principais coberturas: (a) shopping centers e condomínio; (b) estabelecimentos comerciais e/ou industriais: para os locais das holdings; (c) estabelecimentos de hospedagem, restaurante, bares, boates e similares; (d) responsabilidade civil do empregador; (e) obras civis de construção e/ou reforma de imóveis com adicional de: erro de projeto, cruzada e danos materiais / corporais ao proprietário da obra; (f) responsabilidade civil de garagem: incêndio / roubo / alagamento de veículo para locais que não possuem sistema de valet e incêndio / roubo / colisão para os locais que possuem sistema de valet; (g) danos morais para todas as coberturas.

## 21. RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Aluguéis	367.685	349.520	835.851	823.583
Estacionamento	66.724	56.218	194.944	168.420
Prestação de serviços	5.356	5.082	81.443	75.356
Operações de varejo (i)	-	-	141.519	139.163
Outros	57	37	368	415
Receita bruta de aluguéis e serviços	439.822	410.857	1.254.125	1.206.937
Impostos e deduções	(67.307)	(60.536)	(214.910)	(210.800)
Receita líquida de aluguéis e serviços (ii)	372.515	350.321	1.039.215	996.137

(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).

## 22. CUSTOS DOS SERVIÇOS E DESPESAS POR NATUREZA

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

### a) Controladora

	31.12.2023			31.12.2022		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(43.701)	(17.678)	(61.379)	(41.090)	(16.857)	(57.947)
Pessoal	(20.077)	(44.640)	(64.717)	(22.020)	(44.672)	(66.692)
Remuneração baseado em ações	-	(14.411)	(14.411)	-	(13.563)	(13.563)
Serviços de terceiros	(11.515)	(16.918)	(28.433)	(10.530)	(21.112)	(31.642)
Fundo de promoção	(470)	-	(470)	(470)	-	(470)
Estacionamento	(17.797)	-	(17.797)	(17.482)	-	(17.482)
Outros	(34.785)	(13.205)	(47.990)	(32.585)	(12.505)	(45.090)
	(128.345)	(106.852)	(235.197)	(124.177)	(108.709)	(232.886)

## b) Consolidado

	31.12.2023			31.12.2022		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(134.763)	(24.899)	(159.662)	(132.630)	(24.531)	(157.161)
Pessoal	(40.497)	(52.611)	(93.108)	(32.750)	(56.888)	(89.638)
Remuneração baseado em ações	-	(14.411)	(14.411)	-	(13.563)	(13.563)
Serviços de terceiros	(6.436)	(16.257)	(22.693)	(8.704)	(23.477)	(32.181)
Fundo de promoção	(2.910)	-	(2.910)	(2.776)	-	(2.776)
Estacionamento	(40.388)	-	(40.388)	(44.495)	-	(44.495)
Operações de varejo (i)	(100.156)	-	(100.156)	(147.001)	-	(147.001)
Outros	(50.362)	(14.302)	(64.664)	(50.173)	(13.011)	(63.184)
	<u>(375.512)</u>	<u>(122.480)</u>	<u>(497.992)</u>	<u>(418.529)</u>	<u>(131.470)</u>	<u>(549.999)</u>

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

## 23. RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro está representado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Receitas financeiras:				
Juros ativos	1.565	7.470	7.834	11.277
Variações monetárias e cambiais ativas	46	2.059	13.353	2.711
Rendimentos de aplicações financeiras (i)	99.295	43.635	141.795	98.675
Ganho na operação de swap (ii)	14.713	-	14.713	-
Outras receitas financeiras	2.151	50.405	5.297	54.185
	<u>117.770</u>	<u>103.569</u>	<u>182.992</u>	<u>166.848</u>
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(78.779)	(97.136)	(129.886)	(165.602)
Encargos de debêntures	(224.010)	(241.275)	(224.010)	(241.275)
Perda na operação de swap (ii)	-	(8.672)	-	(8.672)
Impostos e taxas	(9.634)	(6.377)	(16.153)	(14.079)
Outras despesas financeiras	(5.576)	(30.238)	(12.582)	(36.305)
	<u>(317.999)</u>	<u>(383.698)</u>	<u>(382.631)</u>	<u>(465.933)</u>
Valor justo de instrumento de capital (iii)	<u>(7.771)</u>	<u>(233.652)</u>	<u>(10.402)</u>	<u>(296.371)</u>
	<u>(208.000)</u>	<u>(513.781)</u>	<u>(210.041)</u>	<u>(595.456)</u>

- (i) Refere-se substancialmente a atualização das aplicações financeiras, conforme nota explicativa nº 04, itens (i), (iii) e (iv).
- (ii) Refere-se substancialmente ao resultado de “*return equity swap*”, conforme aprovação do Conselho de Administração.
- (iii) Refere-se a atualização de uma aplicação financeira ao valor justo, sendo que esta variação não é caracterizada como receita ou despesa financeira, conforme nota explicativa nº 04, item (ii).

## 24. OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

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

## 25. RELATÓRIO POR SEGMENTO

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

## 26. BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

### a) Plano de previdência complementar privada

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

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

Em 31 de dezembro de 2023, a contribuição da Companhia atingiu o montante de R\$2.670(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 dezembro de 2023, o valor pago aos empregados elegíveis foi de aproximadamente R\$ 17.014 (R\$ 12.899 em 2022).

### c) Plano de remuneração baseado em ações

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

Programa de Ações Restritas

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

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

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

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

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

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

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

	Quantidade outorgada	Data de carência	Despesa Total do Plano 2022	Despesa acumulada do plano de 2022
Vesting 1º ano	216.733	01/05/2023	5.007	3.987
Vesting 2º ano	216.733	01/05/2024	4.780	3.806
Vesting 3º ano	216.798	01/05/2025	2.504	1.994
<b>Total</b>	<b>650.265</b>		<b>12.291</b>	<b>9.787</b>

	Quantidade outorgada	Data de carência	Despesa Total do Plano 2023	Despesa acumulada do plano de 2023
Vesting 1º ano	295.632	01/05/2024	6.387	2.602
Vesting 2º ano	295.632	01/05/2025	6.096	2.484
Vesting 3º ano	295.721	01/05/2026	3.194	1.301
<b>Total</b>	<b>886.985</b>		<b>15.677</b>	<b>6.387</b>

O valor referente ao plano de incentivo de longo prazo registrado em 31 de dezembro de 2023 foi R\$ 14.411 (2022 R\$ 13.563), conforme nota explicativa nº 22.

#### 27. TRANSAÇÕES NÃO ENVOLVENDO CAIXA

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia reclassificou da rubrica de investimentos para a rubrica de reserva de retenção de lucros o montante de R\$172.761, o qual refere-se ao processo de transferência de 36% de participação do Shopping Iguatemi Porto Alegre JK para a Iguatemi S.A, conforme nota explicativa nº 1 item (b).

Em decorrência dessa transação que não envolveu caixa, a Companhia não apresentou os respectivos efeitos nas demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto, transações não caixa no exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

#### 28. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 29 de janeiro de 2024, a Companhia anunciou que celebrou, um contrato para aquisição de participação adicional de 10% do I Fashion Outlet Novo Hamburgo no valor de R\$ 24.500. A conclusão da operação está condicionada ao resultado satisfatório da diligência e a aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE). Maiores detalhes desta operação, vide comunicado a mercado.

---

A Administração apresenta o orçamento de capital para o exercício de 2024 e propõe que parte do saldo remanescente da reserva de lucro de exercícios anteriores, no montante de R\$ 231.036.000,00 (duzentos e trinta e um milhões e trinta e seis mil reais) sejam destinados para este fim. Esta reserva tem como objetivo atender às necessidades de recursos para investimentos na construção/expansão de shoppings existentes e outros projetos, como segue:

	<b>R\$ milhões</b>
<b>Aplicações</b>	
<u>Investimentos em expansões de empreendimentos e reinvestimentos</u>	
- Reinvestimentos em shopping centers e operações	231,0
<b>Total das aplicações</b>	<b>231,0</b>
<b>Fontes</b>	
Retenção de lucros	231,0
<b>Total das fontes</b>	<b>231,0</b>

## **Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

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

São Paulo, 20 de fevereiro de 2024.

Cristina Anne Betts  
Presidente

Guido Barbosa de Oliveira  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

## **Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**

A Sra. Cristina Anne Betts, na qualidade de Presidente da Companhia e o Sr. Guido Barbosa de Oliveira, Diretor Financeiro e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com o relatório do auditor independente sobre as Demonstrações Financeiras referente ao exercício findo em 31 de dezembro 2023.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2024.

Cristina Anne Betts  
Presidente

Guido Barbosa de Oliveira  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores