Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital 1

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo 2

Balanço Patrimonial Passivo 3

Demonstração do Resultado 4

Demonstração do Resultado Abrangente 5

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) 6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023 7

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022 8

Demonstração de Valor Adicionado 9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo 10

Balanço Patrimonial Passivo 11

Demonstração do Resultado 13

Demonstração do Resultado Abrangente 14

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) 15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023 16

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022 17

Demonstração de Valor Adicionado 18

Comentário do Desempenho 19

Notas Explicativas 34

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais 62

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva 63

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente 64

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 65

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente 66

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 31/03/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	797.612.750
Preferenciais	435.494.160
Total	1.233.106.910
Em Tesouraria	
Ordinárias	120.419
Preferenciais	207.426
Total	327.845

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	4.835.785	4.148.570
1.01	Ativo Circulante	92.557	745.800
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	15.771	8.395
1.01.02	Aplicações Financeiras	56.211	729.762
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	56.211	729.762
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	56.211	729.762
1.01.06	Tributos a Recuperar	13.627	6.411
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	13.627	6.411
1.01.07	Despesas Antecipadas	18	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	6.930	1.232
1.01.08.03	Outros	6.930	1.232
1.01.08.03.01	Dividendos e juros sobre capital próprio	0	489
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	6.930	743
1.02	Ativo Não Circulante	4.743.228	3.402.770
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	52.442	44.947
1.02.01.07	Tributos Diferidos	46.250	40.335
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	46.250	40.335
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	3.399	1.820
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	3.399	1.820
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.793	2.792
1.02.01.10.04	Outros Ativos Não Circulantes	2.793	2.792
1.02.02	Investimentos	4.690.034	3.357.071
1.02.02.01	Participações Societárias	3.876.076	3.211.190
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	3.874.779	3.209.893
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	1.297	1.297
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	813.958	145.881
1.02.04	Intangível	752	752
1.02.04.01	Intangíveis	752	752
1.02.04.01.02	Outros	752	752

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	4.835.785	4.148.570
2.01	Passivo Circulante	111.853	24.051
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	780	764
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	780	764
2.01.02	Fornecedores	560	486
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	560	486
2.01.03	Obrigações Fiscais	903	855
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	903	855
2.01.03.01.03	Outras obrigações fiscais federais	903	855
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	24.712	17.611
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	24.712	17.611
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	24.712	17.611
2.01.05	Outras Obrigações	84.898	4.335
2.01.05.02	Outros	84.898	4.335
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	83.273	2.357
2.01.05.02.09	Demais obrigações	1.625	1.978
2.02	Passivo Não Circulante	687.438	31.190
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	671.821	17.449
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	671.821	17.449
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	671.821	17.449
2.02.03	Tributos Diferidos	472	518
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	472	518
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Sobre as Receitas Diferidas	472	518
2.02.04	Provisões	15.145	13.223
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	15.145	13.223
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	12.097	10.175
2.02.04.01.05	Outras Provisões p/ Riscos	3.048	3.048
2.03	Patrimônio Líquido	4.036.494	4.093.329
2.03.01	Capital Social Realizado	1.759.393	1.759.393
2.03.02	Reservas de Capital	1.439.832	1.436.280
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-11.884	-11.884
2.03.02.09	Outras Reservas de Capital	1.451.716	1.448.164
2.03.04	Reservas de Lucros	789.453	897.656
2.03.04.01	Reserva Legal	101.203	101.203
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	688.250	796.453
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	47.816	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	12.176	2
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-877	-3
3.03	Resultado Bruto	11.299	-1
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	41.269	-2.111
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.557	-1.237
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	103	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.033	-357
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	49.756	-517
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	52.568	-2.112
3.06	Resultado Financeiro	-10.470	-20.602
3.06.01	Receitas Financeiras	14.671	1.719
3.06.01.01	Receitas Financeiras	14.671	1.719
3.06.02	Despesas Financeiras	-25.141	-22.321
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-25.141	-5.149
3.06.02.02	Valor justo de instrumento de capital	0	-17.172
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	42.098	-22.714
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	5.718	5.381
3.08.01	Corrente	-197	0
3.08.02	Diferido	5.915	5.381
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	47.816	-17.333
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	47.816	-17.333
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,04	-0,01
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,04	-0,01

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	47.816	-17.333
4.03	Resultado Abrangente do Período	47.816	-17.333

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-26.002	-16.555
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-11.229	-2.718
6.01.01.01	Resultado do período	47.816	-17.333
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-49.756	517
6.01.01.05	Variações Monetárias, Líquidas	-6.722	1.955
6.01.01.06	Provisão para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	1.922	351
6.01.01.09	Depreciação e Amortização	1.371	1
6.01.01.10	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-5.915	-5.381
6.01.01.11	Amortizaçao dos custos de captação	55	0
6.01.01.12	Ajuste a valor justo	0	17.172
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-14.773	-13.837
6.01.02.01	Tributos	0	-333
6.01.02.02	Fornecedores	74	150
6.01.02.03	Salários, encargos sociais e benefícios	16	-885
6.01.02.04	Outros Ativos	-5.699	-64
6.01.02.07	Impostos a Recuperar e Créditos Tributários	-7.216	49
6.01.02.08	Despesas Antecipadas	-18	0
6.01.02.09	Impostos e Contribuições a Pagar	2	0
6.01.02.10	Créditos com Partes Relacionadas	-1.579	0
6.01.02.12	Débitos com Partes Relacionadas	0	-1.868
6.01.02.13	Contas a Pagar	-353	-10.886
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-592.984	24.273
6.02.03	Aplicações financeiras - Títulos mantidos para negociação	688.042	15.478
6.02.04	Aumento de Capital em Controladas	0	-295
6.02.06	Dividendos Recebidos de Controladas	29.970	9.090
6.02.07	Aquisições de Ativo Não Circulante	-669.475	0
6.02.08	Redução de Capital	16.021	0
6.02.09	Adiantamento para futuro aumento de capital	-657.542	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	626.362	-7.800
6.03.01	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-13.351	0
6.03.02	Dividendos Pagos	-27.287	0
6.03.03	Captação de Empréstimos	667.000	0
6.03.06	Ações em Tesouraria	0	-7.800
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	7.376	-82
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	8.395	300
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	15.771	218

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.759.393	1.436.280	897.656	0	0	4.093.329
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.759.393	1.436.280	897.656	0	0	4.093.329
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-108.203	0	0	-108.203
5.04.06	Dividendos	0	0	-108.203	0	0	-108.203
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	47.816	0	47.816
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	47.816	0	47.816
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	3.552	0	0	0	3.552
5.06.04	Plano de opções reflexo de controladas	0	3.552	0	0	0	3.552
5.07	Saldos Finais	1.759.393	1.439.832	789.453	47.816	0	4.036.494

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.069.691	1.431.299	928.388	0	0	3.429.378
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.069.691	1.431.299	928.388	0	0	3.429.378
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-7.800	0	0	0	-7.800
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-7.800	0	0	0	-7.800
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-17.333	0	-17.333
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-17.333	0	-17.333
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	3.552	0	0	0	3.552
5.06.07	Plano de opções reflexo de controladas	0	3.552	0	0	0	3.552
5.07	Saldos Finais	1.069.691	1.427.051	928.388	-17.333	0	3.407.797

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	13.063	2
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	13.273	2
7.01.02	Outras Receitas	-74	0
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-136	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-5.809	-992
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-177	-3
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.632	-989
7.03	Valor Adicionado Bruto	7.254	-990
7.04	Retenções	-1.371	-1
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.371	-1
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	5.883	-991
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	64.427	4.696
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	49.756	-517
7.06.02	Receitas Financeiras	14.671	5.213
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	70.310	3.705
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	70.310	3.705
7.08.01	Pessoal	2.021	428
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.201	166
7.08.01.02	Benefícios	-217	229
7.08.01.03	F.G.T.S.	37	33
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-3.954	-3.765
7.08.02.01	Federais	-3.954	-3.765
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	24.427	24.375
7.08.03.01	Juros	25.141	5.035
7.08.03.03	Outras	-714	19.340
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	47.816	-17.333
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	47.816	-17.333

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	7.998.013	8.048.137
1.01	Ativo Circulante	2.097.923	2.176.945
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	38.338	52.164
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.741.340	1.777.694
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.741.340	1.777.694
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	1.741.340	1.777.694
1.01.03	Contas a Receber	221.485	274.192
1.01.03.01	Clientes	133.826	173.887
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	87.659	100.305
1.01.04	Estoques	40.588	37.569
1.01.06	Tributos a Recuperar	37.487	26.472
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	37.487	26.472
1.01.07	Despesas Antecipadas	18.556	6.402
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	129	2.452
1.01.08.03	Outros	129	2.452
1.01.08.03.01	Demais ativos	0	2.194
1.01.08.03.03	Empréstimos a Receber	129	258
1.02	Ativo Não Circulante	5.900.090	5.871.192
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	365.015	378.156
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	3.325	20.878
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	3.325	20.878
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	57.874	56.080
1.02.01.04	Contas a Receber	241.661	237.270
1.02.01.04.01	Clientes	16.833	20.175
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	224.828	217.095
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	36.242	39.346
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	36.242	39.346
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	25.913	24.582
1.02.01.10.03	Depósitos e bloqueios judiciais	25.052	21.778
1.02.01.10.06	Demais ativos	861	2.804
1.02.02	Investimentos	5.353.260	5.330.332
1.02.02.01	Participações Societárias	351.593	359.597
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	302.993	310.004
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	48.600	49.593
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	5.001.667	4.970.735
1.02.02.02.02	Propriedades para Investimento	5.001.667	4.970.735
1.02.03	Imobilizado	61.990	45.318
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	61.990	45.318
1.02.04	Intangível	119.825	117.386
1.02.04.01	Intangíveis	119.825	117.386
1.02.04.01.02	Sistema de processamento de dados	30.904	28.465
1.02.04.01.03	Ágio na aquisição de investimentos	88.169	88.169
1.02.04.01.04	Outros	752	752

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	7.998.013	8.048.137
2.01	Passivo Circulante	1.080.749	1.707.808
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	28.045	52.939
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	28.045	52.939
2.01.02	Fornecedores	16.823	18.101
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	16.823	18.101
2.01.03	Obrigações Fiscais	28.950	17.762
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	10.263	8.960
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	2.451	0
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais Federais	7.812	8.960
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	1.170	1.557
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	17.517	7.245
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	898.544	924.016
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	561.571	585.919
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	561.571	585.919
2.01.04.02	Debêntures	336.973	338.097
2.01.04.02.01	Encargos Sobre Debêntures	-2.077	-2.690
2.01.04.02.02	Debêntures	339.050	340.787
2.01.05	Outras Obrigações	108.387	694.990
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	4.896	557
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	4.896	557
2.01.05.02	Outros	103.491	694.433
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	83.273	2.357
2.01.05.02.05	Instrumentos Financeiros derivativos	0	9.618
2.01.05.02.09	Demais obrigações	20.218	682.458
2.02	Passivo Não Circulante	2.865.595	2.232.641
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.808.403	2.176.396
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.417.072	785.434
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.417.072	785.434
2.02.01.02	Debêntures	1.391.331	1.390.962
2.02.02	Outras Obrigações	19.587	8.752
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	17.356	0
2.02.02.02	Outros	2.231	8.752
2.02.02.02.13	Demais obrigações	2.231	8.752
2.02.03	Tributos Diferidos	20.332	32.150
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	20.332	32.150
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.015	14.465
2.02.03.01.02	Outros impostos s/ receitas diferidas	16.317	17.685
2.02.04	Provisões	17.273	15.343
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.785	10.863
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	12.785	10.863
2.02.04.02	Outras Provisões	4.488	4.480
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	4.051.669	4.107.688
2.03.01	Capital Social Realizado	1.759.393	1.759.393
2.03.02	Reservas de Capital	1.439.832	1.436.280
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-11.884	-11.884

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.02.09	Outras Reservas de Capital	1.451.716	1.448.164
2.03.04	Reservas de Lucros	789.453	897.656
2.03.04.01	Reserva Legal	101.203	101.203
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	688.250	796.453
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	47.816	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	15.175	14.359

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	267.133	225.738
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-103.796	-95.723
3.03	Resultado Bruto	163.337	130.015
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-33.108	-23.889
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-31.689	-27.649
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	6.106	5.381
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-910	-1.248
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-6.615	-373
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	130.229	106.126
3.06	Resultado Financeiro	-70.620	-123.864
3.06.01	Receitas Financeiras	68.947	60.551
3.06.01.01	Receitas Financeiras	68.947	60.551
3.06.02	Despesas Financeiras	-139.567	-184.415
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-131.307	-97.857
3.06.02.02	Valor justo de instrumento de capital	-8.260	-86.558
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	59.609	-17.738
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-10.803	1.383
3.08.01	Corrente	-21.253	-19.224
3.08.02	Diferido	10.450	20.607
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	48.806	-16.355
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	48.806	-16.355
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	47.816	-17.333
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	990	979
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,04	-0,01
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,04	-0,01

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	48.806	-16.355
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	48.806	-16.355
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	47.816	-17.334
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	990	979

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	66.801	46.574
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	182.526	153.318
6.01.01.01	Resultado do período	48.806	-16.354
6.01.01.03	Depreciação e amortização	44.297	38.636
6.01.01.04	Perdas sobre contas a receber	1.354	2.826
6.01.01.05	Provisões (reversões) de Processos Judiciais	1.930	315
6.01.01.07	Equivalência patrimonial	6.615	373
6.01.01.11	Linearização dos descontos período COVID-19	15.444	570
6.01.01.12	Ganho/(perda) de participação	993	0
6.01.01.13	Variações Monetárias, Líquidas	55.691	51.221
6.01.01.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-10.450	-20.607
6.01.01.15	Provisão para Pagamento Baseado em Ações	3.552	3.552
6.01.01.16	Provisão para Programa de Bonificação	3.443	4.986
6.01.01.17	Amortizaçao dos custos de captação	2.313	2.464
6.01.01.18	Provisão para desvalorização de Estoque	278	-1.222
6.01.01.19	Ajuste valor justo	8.260	86.558
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	4.084	-33.804
6.01.02.01	Alugueis a Receber	38.859	7.908
6.01.02.02	Estoques	-3.297	-828
6.01.02.03	Impostos e Contribuições a Pagar	13.648	16.339
6.01.02.04	Fornecedores	-1.278	-2.821
6.01.02.05	Salários, encargos sociais e benefícios	-28.337	-12.846
6.01.02.06	Outras contas ativas e passivas	-1.331	-5.512
6.01.02.08	Despesas antecipadas	-12.154	-5.428
6.01.02.10	Empréstimos a Receber	129	190
6.01.02.11	Créditos com Partes Relacionadas	3.104	1.853
6.01.02.13	Débitos com Partes Relacionadas	-1.447	-791
6.01.02.14	Contas a Pagar	-3.812	-31.868
6.01.03	Outros	-119.809	-72.940
6.01.03.01	Pagamentos de juros	-104.966	-60.166
6.01.03.02	Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	-14.843	-12.774
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-650.137	3.613
6.02.01	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-738.198	-31.313
6.02.02	Dividendos Recebidos de Controladas	396	423
6.02.03	Aplicações financeiras - Títulos mantidos para negociação	87.839	35.529
6.02.06	Outros	-174	-1.026
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	569.510	-83.472
6.03.01	Amortização de Emprestimos, Financiamentos e Debêntures	-70.203	-75.672
6.03.05	Captações líquidas de custos	667.000	0
6.03.06	Ações em Tesouraria	0	-7.800
6.03.07	Pagamentos de dividendos e juros sobre o capital próprio	-27.287	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-13.826	-33.285
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	52.164	38.930
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	38.338	5.645

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.759.393	1.436.280	897.656	0	0	4.093.329	14.359	4.107.688
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.759.393	1.436.280	897.656	0	0	4.093.329	14.359	4.107.688
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-108.203	0	0	-108.203	-174	-108.377
5.04.06	Dividendos	0	0	-108.203	0	0	-108.203	0	-108.203
5.04.11	Outros	0	0	0	0	0	0	-174	-174
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	47.816	0	47.816	2.501	50.317
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	47.816	0	47.816	2.501	50.317
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	3.552	0	0	0	3.552	0	3.552
5.06.04	Plano de opções reflexo de controladas	0	3.552	0	0	0	3.552	0	3.552
5.07	Saldos Finais	1.759.393	1.439.832	789.453	47.816	0	4.036.494	16.686	4.053.180

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.069.691	1.431.299	928.388	0	0	3.429.378	11.156	3.440.534
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.069.691	1.431.299	928.388	0	0	3.429.378	11.156	3.440.534
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-7.800	0	0	0	-7.800	-1.026	-8.826
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-7.800	0	0	0	-7.800	0	-7.800
5.04.11	Outros	0	0	0	0	0	0	-1.026	-1.026
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-17.333	0	-17.333	979	-16.354
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-17.333	0	-17.333	979	-16.354
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	3.552	0	0	0	3.552	0	3.552
5.06.07	Plano de opções reflexo de controladas	0	3.552	0	0	0	3.552	0	3.552
5.07	Saldos Finais	1.069.691	1.427.051	928.388	-17.333	0	3.407.797	11.109	3.418.906

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	296.376	249.053
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	322.745	272.433
7.01.02	Outras Receitas	-25.015	-20.554
7.01.02.02	Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	-25.015	-20.554
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.354	-2.826
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-51.268	-50.306
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-38.942	-39.340
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-12.326	-10.966
7.03	Valor Adicionado Bruto	245.108	198.747
7.04	Retenções	-44.297	-38.635
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-44.297	-38.635
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	200.811	160.112
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	62.332	73.816
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-6.615	-373
7.06.02	Receitas Financeiras	68.947	74.189
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	263.143	233.928
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	263.143	233.928
7.08.01	Pessoal	38.932	31.192
7.08.01.01	Remuneração Direta	23.764	20.500
7.08.01.02	Benefícios	12.690	8.793
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.478	1.899
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	38.699	23.076
7.08.02.01	Federais	29.981	15.676
7.08.02.02	Estaduais	4.931	4.094
7.08.02.03	Municipais	3.787	3.306
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	136.706	196.014
7.08.03.01	Juros	131.307	90.006
7.08.03.02	Aluguéis	350	1.133
7.08.03.03	Outras	5.049	104.875
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	48.806	-16.354
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	47.816	-17.333
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	990	979

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

Comentário do Desempenho

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

IGUATEMI SUSTENTÁVEL

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

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

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

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

IGUATEMI SOCIAL

Já na jornada Iguatemi Social, tivemos as seguintes conquistas.

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

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

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

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

Comentário do Desempenho

IGUATEMI AMBIENTAL

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

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

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

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

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

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

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

Cristina Betts

CEO da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

Comentário do Desempenho

PRINCIPAIS INDICADORES

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

Indicadores Financeiros - Contábil	1T23	1T22	Var. %
Receita Bruta (R$ mil)	322.745	272.433	18,5%
Receita Líquida (R$ mil)	267.133	225.738	18,3%
EBITDA (R$ mil)	174.526	144.761	20,6%
Margem EBITDA	*65,33%*	*64,13%*	*1,2 p.p.*
Lucro Líquido (R$ mil)	48.806	-16.355	-398,4%
Margem Líquida	*18,27%*	*-7,25%*	*25,5 p.p.*
FFO (R$ mil)	93.103	22.280	317,9%
Margem FFO	*34,85%*	*9,87%*	*25,0 p.p.*

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

Comentário do Desempenho

PORTFÓLIO IGUATEMI

Portfolio	Cidade	ABC Total (m²) (1)	ABL total (m²)	Participação Iguatemi	ABL Iguatemi (m²)
Iguatemi São Paulo	São Paulo	49.366	49.366	58,58%	28.919
JK Iguatemi	São Paulo	33.553	33.553	100,00%	33.553
Pátio Higienópolis	São Paulo	33.513	33.513	11,54%	3.867
Market Place	São Paulo	26.690	26.690	100,00%	26.690
Iguatemi Alphaville	Barueri	30.938	30.938	78,00%	24.131
Iguatemi Campinas	Campinas	77.530	73.361	70,00%	51.353
Galleria	Campinas	33.167	33.167	100,00%	33.167
Iguatemi Esplanada (2)	Sorocaba	64.796	64.796	60,93%	39.482
Iguatemi Esplanada - área proprietária (3)	Sorocaba	6.556	3.678	100,00%	3.678
Iguatemi São Carlos	São Carlos	22.066	22.066	50,00%	11.033
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	43.320	43.320	88,00%	38.121
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.649	43.649	88,00%	38.411
Subtotal Sudeste		**465.144**	**458.097**	**72,56%**	**332.406**
Iguatemi Porto Alegre (4)	Porto Alegre	67.837	67.837	42,58%	28.885
Praia de Belas	Porto Alegre	47.787	44.838	57,55%	25.805
Subtotal Sul		**115.625**	**112.676**	**48,54%**	**54.690**
Iguatemi Brasília	Brasília	34.657	34.657	64,00%	22.181
Subtotal DF		**34.657**	**34.657**	**64,00%**	**22.181**
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20.048	20.048	41,00%	8.220
I Fashion Outlet Santa Catarina	Tijucas	19.811	19.811	54,00%	10.698
Power Center Iguatemi Campinas (5)	Campinas	27.534	27.534	77,00%	21.201
Subtotal Outlet e Power Center		**67.393**	**67.393**	**59,53%**	**40.119**
Subtotal Shoppings		***682.819***	***672.823***	***66,79%***	***449.395***
Market Place Torre I	São Paulo	15.345	15.345	100,00%	15.345
Market Place Torre II	São Paulo	13.389	13.389	100,00%	13.389
Torre Iguatemi Porto Alegre (4)	Porto Alegre	10.276	10.276	42,58%	4.376
Torre Sky Galleria	Campinas	14.500	14.500	52,00%	7.540
Subtotal Torres		***53.510***	***53.510***	**75,97%**	***40.650***
Total		**736.329**	**726.333**	**67,47%**	**490.045**

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

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

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

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

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

Comentário do Desempenho

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

Portfolio	1T23	1T22	Var. %
Iguatemi São Paulo	76.826	70.983	8,20%
JK Iguatemi	37.458	32.140	16,50%
Pátio Higienópolis	32.155	29.711	8,20%
Market Place	7.776	7.914	-1,70%
Torres Market Place	5.360	5.640	-5,00%
Iguatemi Alphaville	10.331	9.556	8,10%
Iguatemi Campinas	36.563	33.699	8,50%
Galleria	8.812	7.922	11,20%
Torre Sky Galleria	2.355	-	-
Iguatemi Esplanada	23.194	20.970	10,60%
Iguatemi São Carlos	3.973	4.102	-3,20%
Iguatemi Ribeirão Preto	10.048	8.994	11,70%
Iguatemi Rio Preto	11.685	9.945	17,50%
Iguatemi Porto Alegre	44.260	38.479	15,00%
Torre Iguatemi Porto Alegre	2.713	2.632	3,10%
Praia de Belas	15.388	15.936	-3,40%
Iguatemi Brasília	14.544	12.927	12,50%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	4.438	3.906	13,60%
I Fashion Outlet Santa Catarina	2.315	1.975	17,20%
Power Center Iguatemi Campinas	1.098	986	11,40%
Total	**351.290**	**318.417**	**10,30%**
Receita/m²	**483,6**	**448,8**	**7,8%**

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

Portfolio	1T23	1T22	Var. %
Iguatemi São Paulo	9.214	7.211	27,80%
JK Iguatemi	6.735	4.770	41,20%
Pátio Higienópolis	4.692	3.735	25,60%
Market Place	3.330	3.323	0,20%
Iguatemi Alphaville	3.718	3.461	7,40%
Iguatemi Campinas	8.709	7.207	20,80%
Galleria	2.709	2.075	30,60%
Iguatemi Esplanada	6.689	5.845	14,40%
Iguatemi São Carlos	858	641	33,90%
Iguatemi Ribeirão Preto	1.789	1.532	16,80%
Iguatemi Rio Preto	1.756	1.426	23,10%
Iguatemi Porto Alegre	7.511	6.256	20,10%
Praia de Belas	3.754	2944	0,275
Iguatemi Brasília	2.780	2.171	28,00%
Power Center Iguatemi Campinas	325	381	-14,70%
Total	**64.568**	**52.977**	**21,90%**

Comentário do Desempenho

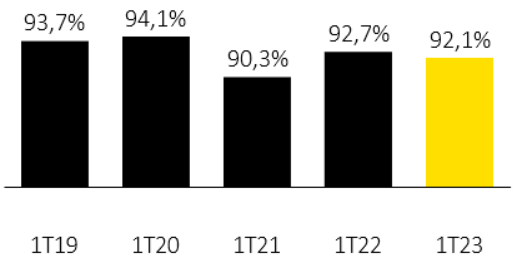
VENDAS, ALUGUÉIS E ESTACIONAMENTO

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

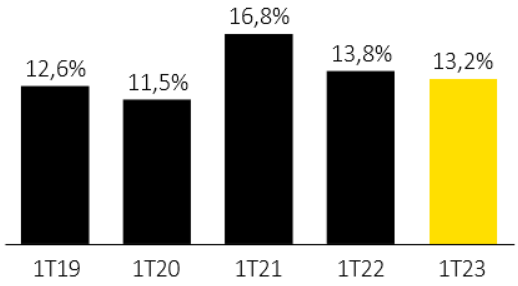
TAXA E CUSTO DE OCUPAÇÃO

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

Taxa de ocupação



Custo de ocupação



INADIMPLÊNCIA

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

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO CONSOLIDADO

DRE Consolidada - Contábil (R$ mil)	1T23	1T22	Var. %
Receita Bruta	**322.745**	**272.433**	**18,5%**
Impostos e descontos	-40.168	-46.125	-12,9%
Linearização dos descontos (1)	-15.444	-570	2609,5%
Receita Líquida	**267.133**	**225.738**	**18,3%**
Custos e Despesas	-91.188	-84.737	7,6%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	5.196	4.133	25,7%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-6.615	-373	1673,5%
EBITDA	**174.526**	**144.761**	20,6%
Margem EBITDA	*65,33%*	*64,13%*	**1,2 p.p.**
Depreciação e Amortização	-44.297	-38.635	14,7%
EBIT	**130.229**	**106.126**	**22,7%**
Margem EBIT	*48,75%*	*47,01%*	1,7 p.p.
Receitas Financeiras	68.947	60.551	13,9%
Despesas Financeiras	-131.307	-97.857	34,2%
Valor justo de instrumento de capital	-8.260	-86.558	-90,5%
IR e CSLL	-10.803	1.383	-881,1%
Lucro Líquido	**48.806**	**-16.355**	**-398,4%**
Margem Líquida	**18%**	**-7%**	25,5 p.p.
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	**47.816**	**-17.334**	-375,9%
Atribuído a Sócios Não Controladores	**990**	**979**	1,1%
FFO	**93.103**	**22.280**	**317,88%**
Margem FFO	*34,85%*	*9,87%*	25,0 p.p.

Linearização dos descontos líquida da amortização.

RECEITA BRUTA

A Receita Bruta, da Iguatemi no trimestre foi de R$322,7 milhões, aumento de 18,47% em relação ao mesmo período de 2022.

Receita Bruta - Contábil (R$ mil)	1T23	1T22	Var. %
Aluguel	230.637	195.651	17,88%
Taxa de Administração	19.396	14.291	35,72%
Estacionamento	42.484	34.975	21,47%
Operações de varejo	30.021	25.821	16,27%
Outros	207	1.695	-87,79%
Total	**322.745**	**272.433**	**18,47%**

Comentário do Desempenho

A Receita de Aluguel, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve um crescimento de 17,88% em relação a 2022.

Receita de Aluguel - Contábil (R$ mil)	1T23	1T22	Var. %
Aluguel Mínimo	199.360	171.796	16,04%
Aluguel Percentual	13.100	8.471	54,65%
Locações Temporárias	18.177	15.384	18,16%
Total	**230.637**	**195.651**	**17,88%**

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

- Aluguel Mínimo: aumento de 16,04% com o efeito positivo dos reajustes automáticos dos contratos de aluguel pela inflação.
- Aluguel Percentual (*Overage*): aumento de 54,65%.
- Locações Temporárias: aumento de 18,16%, devido ao aumento da procura pelas propriedades de mídia e operações temporárias em datas comerciais.

A Taxa de Administração apresentou um crescimento de 35,72% em relação a 2022, em linha com o crescimento dos resultados operacionais dos empreendimentos.

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

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

As Deduções, Impostos e Contribuições somaram R$ 55,6 milhões negativos.

RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida no trimestre foi de R$ 267,1 milhões, aumento de 18,3% em relação ao mesmo período de 2022.

CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas - Contábil (R$ mil)	1T22	1T22	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	**-66.454**	**-63.232**	**5,10%**
Pessoal	-9.883	-7.397	33,61%
Serviços de terceiros	-1.354	-1.486	-8,88%
Fundo de promoção	-809	-634	27,60%
Estacionamento	-10.871	-10.322	5,32%

Comentário do Desempenho

Operações de varejo	-29.765	-31.511	-5,54%
Outros	-13.772	-11.882	15,91%
Despesas	**-24.734**	**-21.505**	**15,02%**
Pessoal	-13.892	-10.043	38,33%
Remuneração baseado em ações	-3.552	-3.552	0,00%
Serviços de terceiros	-3.557	-4.835	-26,43%
Outros	-3.733	-3.075	21,40%
Subtotal	**-91.188**	**-84.737**	**7,61%**
Depreciação e Amortização	-44.297	-38.635	14,66%
Total	**-135.485**	**-123.372**	**9,82%**

A linha de Custos de Aluguéis e Serviços foi de R$ 66 milhões no trimestre (excluindo depreciação e amortização), apresentou um aumento de 5,10% em comparação ao mesmo período de 2022. As Despesas ficaram 15,02% acima do mesmo período de 2022, principalmente pelo aumento com gastos de pessoal e outros.

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras Rec. (Desp.) Op. - Contábil (R$ mil)	1T23	1T22	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	0	0	0,00%
Outros	5.196	4.133	25,72%
Outras Receitas (Desp.) Op.	**5.196**	**4.133**	**25,72%**

As Outras Receitas e Despesas Operacionais somaram R$ 5 milhões positivos referentes a soma da PDD, créditos diversos e multas pela saída antecipada de lojistas.

RESULTADO FINANCEIRO

Resultado Financeiro Líquido - Contábil (R$ mil)	1T23	1T22	Var. %
Receitas Financeiras	68.947	60.551	13,87%
Despesas Financeiras	-131.307	-97.857	34,18%
Resultado Financeiro Líquido	**-62.360**	**-37.306**	**67,16%**
Valor justo de instrumento de capital	-8.260	-86.558	-90,46%
Resultado Financeiro	**-70.620**	**-123.864**	**-42,99%**

Comentário do Desempenho

As Receitas e despesas financeiras líquidas da Iguatemi no trimestre foi de R$ 62,3 milhões negativos, 67,1% acima do valor apresentado no mesmo período de 2022. Já o Valor Justo de Instrumento de Capital no trimestre foi de R$ 8,2 milhões negativos, 90,46% abaixo do período anterior.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

No trimestre, o Imposto de Renda e Contribuição Social totalizou R$ 10,8 milhões.

EBITDA CONSOLIDADO

Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) - Contábil (R$ mil)	1T23	1T22	Var. %
Lucro Líquido	**48.806**	**-16.355**	**-398,4%**
(+) IR / CS	10.803	-1.383	**-881,1%**
(+) Despesas Financeiras	139.567	184.415	**-24,3%**
(-) Receitas Financeiras	-68.947	-60.551	**13,9%**
EBIT (LAJIR)	**130.229**	**106.126**	**22,7%**
(+) Depreciação e Amortização	44.297	38.635	14,7%
EBITDA	**174.526**	**144.761**	**20,6%**
Receita Líquida	**267.133**	**225.738**	**18,3%**
Margem EBITDA	**65,33%**	**64,13%**	***1,2 p.p.***

ENDIVIDAMENTO

Dados consolidados (R$ mil)	1T23	4T22	Var. %
Dívida total	**3.706.947**	**3.100.412**	19,60%
Disponibilidades	1.840.877	1.906.816	-3,50%
Dívida líquida	**1.866.070**	**1.193.596**	56,30%
EBITDA (LTM)	698.603	667.899	4,60%
Dívida líquida/EBITDA	**2,67x**	**1,79x**	0,88%

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

A Companhia encerrou o trimestre com uma Dívida Total de R$ 3 bilhão. A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R$ 1,8 bilhão, redução de 3,5%, levando a uma Dívida Líquida de R$ 1,9 Bilhão e um múltiplo Dívida Líquida/EBITDA de 2,67, um aumento de 0,88% em relação a 31 de dezembro de 2022.

Comentário do Desempenho

MERCADO DE CAPITAIS

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

Composição acionária (Iguatemi S.A.)	IGTI3 (ONs)	IGTI4 (PNs)	IGTI11 (Units)		Unit Equivalente	
	# ações ON	# ações PN	# ações ON	# ações PN	(teórico)	% total
Acionista controlador	530.132.630	0	4.209.970	8.419.940	79.943.203	26,6%
Float	36.770.826	3.148.946	213.973.382	427.946.764	220.575.905	73,4%
Tesouraria	16.706	0	63.538	127.076	65.925	0,0%
Total	566.920.162	3.148.946	218.246.890	436.493.780	300.585.033	100,0%

RECURSOS HUMANOS

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

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

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

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

Igualmente relevante é nossa dedicação ao desenvolvimento dos colaboradores e, todos os anos, investimos tempo e energia no Ciclo de Gente, uma prática de avaliação, feedback e plano de desenvolvimento individuais para que nossos colaboradores possam

Comentário do Desempenho

se desenvolver na organização e ocupar novas atividades e posições na empresa, incluindo neste exercício o mapeamento de sucessores internos para a manutenção e ampliação dos negócios.

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

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

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

PROGRAMAS SOCIOAMBIENTAIS

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

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

CONSUMO CONSCIENTE DE ÁGUA

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

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

CONSUMO CONSCIENTE DE ENERGIA.

- 100% da energia consumida pelos shoppings, provém de fontes renováveis;
- Substituição do sistema de iluminação por sistemas mais eficientes com lâmpadas de LED;

Comentário do Desempenho

- Elevadores e escadas rolantes com sistema regenerativo de energia;
- Automatização dos sistemas elétrico e de ar condicionado;
- Substituição por equipamentos mais eficientes de ar condicionado.

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

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

GESTÂO DE RESÍDUOS

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

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

REDUÇÃO CONTÍNUA DE UTILIDADES:

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

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

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

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

Resíduos gerados nos shoppings:

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

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

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

Comentário do Desempenho

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas

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

1 Contexto operacional

a) Objeto social

A Iguatemi S.A. nova denominação social da Jereissati Participações S.A ("Companhia", e em conjunto com a Iguatemi Empresa de Shopping Centers e suas controladas "Grupo"), é uma companhia aberta nacional, com ações negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") – sob os códigos IGTI11 (UNT), IGTI4 (ON) e IGTI3 (ON), e tem por objetivo a participação societária em outras empresas e a prestação de serviços de assessoria e consultoria econômica, financeira e tributária. A Companhia é uma holding, sediada no Brasil, na cidade de São Paulo, no bairro Jardim Paulistano, na Rua Angelina Maffei Vita, 200 – 9º andar.

A Companhia é controlada pela GJ Investimentos e Participações S.A. ("GJIP"), que em 31 de março de 2023 detém, das ações em circulação da Companhia, 45,37% (45,37% em 2022) do seu capital total.

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e suas controladas ("Iguatemi" ou "Iguatemi e suas controladas") é o principal ativo da Companhia. Em 31 de março de 2023, a Companhia detém, das ações em circulação da Iguatemi, 100% do seu capital total e votante.

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

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

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

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

Notas Explicativas

A participação direta e indireta em shoppings, estão descritas no quadro abaixo:

	Participação %			
	31.03.2023			31.12.2022
	Direta	Indireta	Total	Total
Shopping Center Iguatemi São Paulo (“SCISP”)	-	58,58	58,58	58,58
Shopping Center JK Iguatemi (“JK Iguatemi”)	56,00	44,00	100,00	100,00
Shopping Center Iguatemi Campinas (“SCIC”)	-	70,00	70,00	70,00
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre (“SCIPA”)	-	42,58	42,58	42,58
Shopping Center Iguatemi Brasília (“SCIBRA”)	-	64,00	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Alphaville (“SCIAlpha”)	-	78,00	78,00	78,00
Market Place Shopping Center (“MPSC”)	-	100,00	100,00	100,00
Praia de Belas Shopping Center (“PBSC”)	-	57,55	57,55	57,55
Shopping Center Galleria (“SCGA”)	-	100,00	100,00	100,00
Esplanada Shopping Center (“SCESP”)	-	53,21	53,21	53,21
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (“SCIRP”)	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi São José Rio Preto (“SCIRIOP”)	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi Esplanada (“SCIESP”)	-	65,71	65,71	65,71
Shopping Center Iguatemi São Carlos (“SCISC”)	-	50,00	50,00	50,00
Platinum Outlet Premium Novo Hamburgo (“IFONH”)	-	41,00	41,00	41,00
Ifashion Outlet Santa Catarina ("IFOSC)	-	54,00	54,00	54,00
Boulevard Campinas	-	77,00	77,00	77,00
Praia de Belas Prime Offices	-	43,78	43,78	43,78
Market Place Tower (“MPT”)	-	100,00	100,00	100,00
Shopping Patio Higienópolis	-	11,54	11,54	11,54

2 Apresentação e elaboração das informações trimestrais

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

2.1 Base de preparação e apresentação

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

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

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

Notas Explicativas

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

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

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

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

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

2.2 Novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis

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

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

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

2.3 Reclassificação para melhor apresentação

A Companhia realizou uma adequação dos critérios de apresentação nas suas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa do período findo em 31 de março de 2022, para melhor apresentação após a restruturação societária ocorrida em Novembro de 2021, conforme detalhada nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

As reclassificações foram efetuadas e seus reflexos encontram-se demonstrados abaixo:

	Controladora			Consolidado		
Demonstrações do resultado do exercício	**Saldo em 31.03.2022**	**Ajuste**	**Saldo em 31.03.2022 após o ajuste**	**Saldo em 31.03.2022**	**Ajuste**	**Saldo em 31.03.2022 após o ajuste**
Receitas financeiras	5.243	(3.524)	1.719	74.219	(13.668)	60.551
Despesas financeiras	(25.845)	20.696	(5.149)	(198.083)	100.226	(97.857)
Valor justo de instrumento de capital	-	(17.172)	(17.172)	-	(86.558)	(86.558)
Resultado financeiro	**(20.602)**	**-**	**(20.602)**	**(123.864)**	**-**	**(123.864)**

Notas Explicativas

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	Controladora			Consolidado		
	Saldo em 31.03.2022	Ajuste	Saldo em 31.03.2022 após o ajuste	Saldo em 31.03.2022	Ajuste	Saldo em 31.03.2022 após o ajuste
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Lucro líquido do exercício	(17.333)	-	(17.333)	(16.354)	-	(16.354)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:						
Juros, variações monetárias e cambiais provisionadas sobre empréstimos, contingências e depósitos judiciais	19.127	(17.172)	1.955	137.779	(86.558)	51.221
Ajuste a valor justo	-	17.172	17.172	-	86.558	86.558
Outros	(18.349)	-	(18.349)	(74.851)	-	(74.851)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	**(16.555)**	**-**	**(16.555)**	**46.574**	**-**	**46.574**

3 Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
(a) Caixa e Equivalentes de Caixa				
Caixa e bancos	15.771	8.395	38.338	52.164
Total	15.771	8.395	38.338	52.164
(b) Aplicações Financeiras				
Fundo de investimento nacional (i)	521	672.568	1.247.234	1.300.020
Fundo de investimento no exterior (ii)	55.690	57.194	75.490	79.687
Aplicações financeiras compromissadas (iii)	-	-	57.874	56.080
Fundos de investimentos multimercados (iv)	-	-	421.941	418.865
Total	56.211	729.762	1.802.539	1.854.652
Circulante	71.982	738.157	1.779.678	1.829.858
Não circulante	-	-	61.199	76.958

(i) É representado por fundo de investimento de renda fixa não exclusivo, com liquidez diária e rendimentos acumulados de 12,73% até 31 de março de 2023 (13,40% - 2022). A administração efetua a gestão de caixa da Companhia por meio de fundos de investimentos não exclusivos, com expectativa de utilização dos recursos para o desenvolvimento dos projetos previstos.

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

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

Notas Explicativas

(iv) Fundos de Investimentos Multimercados

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

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

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

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

4 Contas a receber

	Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022
Aluguéis, co-participações, varejo e prestação de serviços	271.125	313.257
Linearização, líquida da amortização (i)	176.406	191.850
Outras (ii)	136.081	125.550
	583.612	630.657
Provisão para créditos com perda esperada	(120.466)	(119.195)
	463.146	511.462
Circulante	221.485	274.192
Não circulante	241.661	237.270

(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:

Notas Explicativas

	Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022
A vencer de 721 a 1440 dias	169.045	146.093
A vencer de 361 a 720 dias	72.616	91.177
A vencer até 360 dias	201.664	266.818
Vencidas até 30 dias	9.748	7.883
Vencidas de 31 a 60 dias	6.101	4.004
Vencidas de 61 a 90 dias	8.368	1.111
Vencidas de 91 a 120 dias	3.866	3.498
Vencidas de 121 a 360 dias	17.491	19.770
Vencidas há mais de 360 dias	94.713	90.303
	583.612	630.657

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

	Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022
A vencer de 721 a 1440 dias	60.950	46.108
A vencer de 361 a 720 dias	36.583	56.896
A vencer até 360 dias	169.386	209.235
Vencidas até 30 dias	9.748	7.883
Vencidas de 31 a 60 dias	6.101	4.004
Vencidas de 61 a 90 dias	8.368	1.111
Vencidas de 91 a 120 dias	3.866	3.498
Vencidas de 121 a 360 dias	17.491	19.769
Vencidas há mais de 360 dias	94.713	90.303
	407.206	438.807

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

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

Notas Explicativas

	Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022
Saldo inicial	(119.195)	(109.786)
Constituição de provisão das perdas de créditos esperadas	(1.354)	(9.337)
Baixa/reversão de créditos incobráveis	83	(72)
Saldo final	(120.466)	(119.195)

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

Abaixo o detalhamento do percentual da provisão das perdas esperadas:

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

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

	Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022
A vencer	(5.218)	(10.454)
Vencidas até 30 dias	(2.983)	(1.899)
Vencidas de 31 a 60 dias	(2.190)	(1.405)
Vencidas de 61 a 90 dias	(1.556)	(429)
Vencidas de 91 a 120 dias	(1.793)	(1.561)
Vencidas de 121 a 360 dias	(12.013)	(13.144)
Vencidas há mais de 360 dias	(94.713)	(90.303)
	(120.466)	(119.195)

Arrendamentos

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

Notas Explicativas

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

5 Informações sobre saldos e transações entre partes relacionadas

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

Saldos e transações com partes relacionadas

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

a) Saldos

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Ativo circulante:				
Dividendos a receber:				
EDS66 Participações S.A.	-	489	-	-
Total do ativo circulante	-	489	-	-
Ativo não circulante:				
Com outras partes relacionadas:				
Ifashion Outlet Santa Catarina (iii)	-	-	1.005	963
Ifashion Outlet Novo Hamburgo (iii)	-	-	315	302
Shopping Center Galleria (iii)	-	-	5.524	5.409
Shopping Center Iguatemi São Paulo (iii)	-	-	6.304	6.367
Federação das Entidades Assistenciais Campinas (i)	-	-	13.136	15.289
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (iii)	-	-	2.897	2.860
Outras partes relacionadas (ii)	3.399	1.820	7.061	8.156
Total de créditos com partes relacionadas	3.399	1.820	36.242	39.346
Total do ativo não circulante	3.399	1.820	36.242	39.346

Notas Explicativas

Passivo circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (iv)	-	-	4.896	557
Total de débitos com partes relacionadas	-	-	4.896	557
Dividendos a pagar:				
Acionistas controladores:				
Companhia x acionistas	83.273	2.357	83.273	2.357
Minoritários:				
Total de dividendos a pagar	83.273	2.357	83.273	2.357
Total do passivo circulante	83.273	2.357	88.169	2.914
Passivo não circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Com controladas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (iv)	-	-	17.356	-
Total dos débitos com partes relacionadas	-	-	17.356	-
Total do passivo não circulante	-	-	17.356	-

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

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

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

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

b) Transações

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Custo dos serviços prestados:				
Serviços prestados por controladas aos shopping centers:				
IFCM - Infracommerce CXAAS S/A	-	-	-	(7)
		-	-	(7)
Serviços prestados:				
GJ Investimentos S.A. (i)		-	(390)	(390)
Receitas financeiras:				
Mútuos com partes relacionadas:				
Federação das Entidades Assistenciais de Campinas (ii)	-	-	375	516
Ifashion Outlet Santa Catarina (iii)	-	-	24	-
Ifashion Outlet Novo Hamburgo (iii)	-	-	12	-
Shopping Center Galleria (iii)	-	-	175	119
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (iii)	-	-	65	41
	-	-	651	676

Notas Explicativas

Remuneração dos Administradores

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Benefícios de curto prazo (i)	5.069	496	14.242	10.214
Pagamento baseada em ações (ii)	-	-	1.792	1.737
	5.069	496	16.034	11.951

(i). Correspondem substancialmente a honorários de diretoria e participação no resultado incluindo bônus por desempenho, pagos durante o período.

(ii). Corresponde ao custo das opções aos administradores.

6 Investimentos

Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A	3.729.086	3.042.766	146.901	147.966
FIP -Venture Iguatemi e Iguatemi I365 (ii)	144.379	159.033	152.597	158.543
EDSP66 Participações S/A	1.314	8.094	-	-
Participações societárias	3.874.779	3.209.893	299.498	306.509
Ágio por mais valia de ativos (i)	-	-	3.495	3.495
Outros investimentos (iii)	1.297	1.297	48.600	49.593
	3.876.076	3.211.190	351.593	359.597

(i) 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.

(ii) A Companhia realizou um investimento de longo prazo em um FIP, “Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia” com o objetivo de concentrar os investimentos realizados no âmbito do programa de investimentos Corporate Venture Capital. Este FIP tem como principal ativo, a participação indireta de 7,4% de participação na Infracommerce CXAAS S/A. Conforme permitido pelo pronunciamento contábil CPC 18 parágrafo 18, por possuir influência significativa a Companhia alterou de forma prospectiva a mensuração da participação detida na Infracommerce de valor justo por meio do resultado para equivalência patrimonial. Já o Iguatemi I365 foi transferido para a Iguatemi S.A, devido a um planejamento societário.

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

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

Notas Explicativas

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

Movimentação das participações societárias

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Saldo inicial	3.209.893	3.396.057	306.509	145.328
Aumento de capital	-	98.179	-	6.251
Adiantamento para futuro aumento de capital	657.542	5.579	-	-
Redução de capital	(16.021)	-	-	-
Aquisição de participação	27	161.900	-	160.945
Equivalência patrimonial	49.756	(21.176)	(6.615)	(4.400)
Dividendos recebidos	(29.970)	(306.043)	(396)	(1.615)
Outros	3.552	(124.603)	-	-
Saldo final	3.874.779	3.209.893	299.498	306.509

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

Em 31 de março de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, a Administração analisou as informações financeiras das controladas com participações de não controladores e das controladas em conjunto e concluiu que tais informações são imateriais para fins de divulgação. Contudo, como informação adicional seguem os principais saldos, conforme abaixo:

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

Notas Explicativas

7 Propriedades para investimento

Ao custo

Descrição	Vida útil média remanescente em anos	Terrenos	Edificações, instalações e outros	Depreciação acumulada	Total
Controladora					
31.03.2023	49 a 60 (*)	313.642	501.687	(1.371)	813.958
31.12.2022	50 a 60 (*)	19.285	127.658	(1.062)	145.881
Consolidado antes do ágio					
31.03.2023	27 a 60 (*)	748.907	5.486.246	(1.309.720)	4.925.433
31.12.2022	28 a 60 (*)	632.789	5.290.512	(1.277.274)	4.646.027
Agios reclassificados (**)					
31.03.2023	39 a 60	34.785	58.576	(17.127)	76.234
31.12.2022	40 a 60	147.654	193.867	(16.813)	324.708
Total consolidado 2023		783.692	5.544.822	(1.326.847)	5.001.667
Total consolidado 2022		780.443	5.484.379	(1.294.087)	4.970.735

(*) 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.

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

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

A movimentação das propriedades para investimento é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Saldo inicial	145.881	-	4.970.735	4.319.121
Adições (i)	669.448	146.943	66.130	810.023
Baixas	-	-	-	(25.915)
Depreciações	(1.371)	(1.062)	(35.198)	(132.494)
Saldo Final	813.958	145.881	5.001.667	4.970.735

(i) Em 31 de dezembro de 2022, o valor no consolidado refere-se substancialmente a aquisição da fração ideal de 36% do Shopping Center Iguatemi JK, por meio da aquisição, por sua subsidiária Mutuall Soluções Financeiras Ltda., de 100% das quotas da Adeoti Empreendimentos Imobiliários Ltda. Já na controladora, em 31 de março de 2023, a Companhia adquiriu 36% do Shopping Iguatemi JK da sua controlada, com o objetivo de centralizar a participação deste ativo na Iguatemi S.A.

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

Notas Explicativas

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

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

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

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

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

Notas Explicativas

8 Empréstimos e financiamentos

			Controladora		Consolidado	
			31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Banco Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	10 de julho de 2031		-	-	57.428	58.853
Banco Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	15 de dezembro de 2030		-	-	105.616	108.482
RB Capital CDI + 0,15% a.a	15 de setembro de 2025		-	-	102.427	112.467
RB Capital CDI + 1,30% a.a	15 de dezembro de 2034		-	-	94.561	95.125
RB Capital CDI + 1,30% a.a	19 de março de 2035		-	-	98.110	98.349
RB Capital CDI - 0,10% a.a	12 de julho de 2023		-	-	45.208	78.976
RB Capital 96% do CDI	18 de setembro de 2024		-	-	279.326	287.673
Apice 97,5% do CDI	27 de junho de 2023		-	-	263.035	254.679
Banco Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032		-	-	158.519	162.066
Banco Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032		-	-	77.880	79.623
Banco Safra S.A. CDI + 1,75 a.a.	20 de dezembro de 2024		25.522	24.611	25.522	24.611
Banco Itaú S.A. CDI + 1,40 a.a.	20 de dezembro de 2024		10.845	10.449	10.845	10.449
Banco Bradesco TR + 9,48% a.a	06 de fevereiro de 2043	(a)	660.166	-	660.166	-
			696.533	35.060	1.978.643	1.371.353
Circulante			24.712	17.611	561.571	585.919
Não circulante			671.821	17.449	1.417.072	785.434

(a) Com o objetivo de aumentar sua participação no Shopping Iguatemi JK, a Controladora celebrou um financiamento com o Banco Bradesco S.A. em 06 de março de 2023, no valor de R$667.000, com taxa de TR + 9,48% pagos mensalmente. Como garantia, a Controladora apresentou a fração de 36% do Shopping Iguatemi JK. A amortização ocorrerá no prazo de 216 meses e terá o início em 06 de março de 2025, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de março de 2023, o saldo é de R$660.166 na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.

Composição da dívida por indexador

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
TR	660.166	-	1.059.608	409.024
CDI	36.367	35.060	919.035	962.329
	696.533	35.060	1.978.643	1.371.353

Cronograma da dívida

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
2024 a 2025	44.072	17.449	339.976	337.706
2026 a 2043	627.749	-	1.077.096	447.728
	671.821	17.449	1.417.072	785.434

Notas Explicativas

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2022	31.12.2022	31.03.2022	31.12.2022
Saldo inicial	35.060	170.132	1.371.353	1.713.972
Captações	667.000	-	667.000	-
Pagamento principal e juros	(13.351)	(156.028)	(108.597)	(529.179)
Juros provisionados	7.769	20.956	47.556	181.249
Custos de captação	55	-	1.331	5.311
Saldo final	696.533	35.060	1.978.643	1.371.353

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

9 Debêntures

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

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

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

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

A exigibilidade do atendimento aos índices financeiros é trimestral e com base na avaliação da

Notas Explicativas

Companhia todas as cláusulas foram cumpridas em 31 de março de 2023 e não existem cláusulas de opção de repactuação.

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

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

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

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

10 Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Imposto de renda e contribuição social a pagar	-	-	2.452	-
Tributos diferidos (i)	472	518	16.318	17.685
PIS, Cofins e Fundo de Investimento Social - Finsocial	893	853	7.796	8.960
Outros impostos e contribuições (ii)	10	2	18.701	8.802
	1.375	1.373	45.267	35.447
Circulante	903	855	28.950	17.762
Não circulante	472	518	16.317	17.685

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

(ii). O saldo em 31 de março de 2023, refere-se substancialmente aos valores de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, cujo saldo é R$ 14.950 no consolidado.

Notas Explicativas

11 Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Não circulante:				
Trabalhistas (i)	12.097	10.175	12.785	10.863
Outros (ii)	3.048	3.048	4.488	4.480
	15.145	13.223	17.273	15.343

(i) A Companhia e suas controladas são rés em diversos processos trabalhistas, movidos por ex-empregados. Com base na estimativa de perda avaliada pela Administração e seus assessores jurídicos, a Companhia constituiu uma provisão, em 31 de março de 2023 de R$ 12.097 (R$ 10.175 em 2022) e R$ 12.785 no consolidado (R$ 10.863 em 2022).

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

Riscos tributários, cíveis e indenizatórios com perda possível

A Companhia e suas subsidiarias estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis e indenizatórias surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo "possível" risco de perda. Em 31 de março de 2023, os valores estimados de perda em processos tributários totalizam no consolidado R$51.757 (R$57.027 em 2022), em processos cíveis no consolidado R$7.448 (R$12.341 em 2022) processos indenizatórios no consolidado R$7.546 (R$5.787 em 2022). Para os processos cíveis, na sua grande maioria são cobertos por uma apólice de seguro, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 16 item (b).

Movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2022	31.12.2022	31.03.2022	31.12.2022
Saldo inicial	13.223	12.808	15.343	45.558
Provisões líquidas de reversões	1.922	415	1.930	(30.215)
Saldo final	15.145	13.223	17.273	15.343

12 Instrumentos financeiros

12.1 Considerações gerais e políticas

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

Notas Explicativas

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

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

12.2 Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros consolidados foram classificados conforme as seguintes categorias:

	31.03.2023			31.12.2022		
	Valor justo através do resultado	Custo amortizável	Total	Valor justo através do resultado	Custo amortizável	Total
Ativos						
Caixa e equivalentes de caixa	-	38.338	38.338	-	52.164	52.164
Aplicações financeiras	1.744.665	57.874	1.802.539	1.798.572	56.080	1.854.652
Contas a receber	-	327.065	327.065	-	385.912	385.912
Outras contas a receber	-	136.081	136.081	-	125.550	125.550
Empréstimos a receber	-	129	129	-	258	258
Créditos com outras partes relacionadas	-	36.242	36.242	-	39.346	39.346
Outros créditos	-	-	-	-	2.194	2.194
Outros investimentos	48.600	-	48.600	49.593	-	49.593
Total	1.793.265	595.729	2.388.994	1.848.165	661.504	2.509.669
Passivos						
Fornecedores	-	16.823	16.823	-	18.101	18.101
Empréstimos e financiamentos	-	1.978.643	1.978.643	-	1.371.353	1.371.353
Debêntures e encargos	-	1.728.304	1.728.304	-	1.729.059	1.729.059
Outras obrigações	-	22.449	22.449	-	691.210	691.210
Total	-	3.746.219	3.746.219	-	3.809.723	3.809.723

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Descrição	Hierarquia do Valor Justo	31.03.2023	31.12.2022
Aplicações financeiras	2º Nível	1.744.665	1.798.572
Outros investimentos	3º Nível	48.600	49.593

12.3 Fatores de riscos

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

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

a. Risco de crédito

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

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

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

b. Risco de liquidez

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

c. Gestão de capital

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

Notas Explicativas

	Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022
Caixa, equivalentes de caixa e aplicação financeira	1.840.877	1.906.816
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(3.706.947)	(3.100.412)
Posição Financeira Líquida	(1.866.070)	(1.193.596)
Patrimônio líquido	4.051.669	4.107.688

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.

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

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

Notas Explicativas

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

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

		Controladora					Consolidado				
		2023					2023				
Operação	Risco individual	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Provável											
Dívidas em CDI	Manutenção CDI	5.348	2.706	-	-	8.054	380.195	328.252	115.916	54.980	879.343
Dívidas em TR	Manutenção TR	61.288	126.422	122.685	619.970	930.365	94.238	182.498	165.276	658.420	1.100.432
Total vinculado a taxas de juros		66.636	129.128	122.685	619.970	938.419	474.433	510.750	281.192	713.400	1.979.775
Cenário Possível > 25%											
Dívidas em CDI	Elevação em CDI	6.191	3.303	-	-	9.494	459.566	398.025	139.990	66.610	1.064.191
Dívidas em TR	Elevação em TR	61.454	128.217	126.673	691.399	1.007.743	94.494	184.942	170.461	732.399	1.182.296
Total vinculado a taxas de juros		67.645	131.520	126.673	691.399	1.017.237	554.060	582.967	310.451	799.009	2.246.487
Cenário Remoto > 50%											
Dívidas em CDI	Alta Elevação em CDI	7.024	3.898	-	-	10.922	537.647	466.667	163.613	77.933	1.245.860
Dívidas em TR	Alta Elevação em TR	61.621	130.032	130.743	767.731	1.090.127	94.751	187.412	175.752	811.365	1.269.280
Total vinculado a taxas de juros		68.645	133.930	130.743	767.731	1.101.049	632.398	654.079	339.365	889.298	2.515.140
Cenário Possível < 25%											
Dívidas em CDI	Redução em CDI	4.497	2.106	-	-	6.603	299.480	257.301	91.370	43.026	691.177
Dívidas em TR	Redução em TR	61.123	124.646	118.775	553.103	857.647	93.982	180.081	160.193	589.086	1.023.342
Total vinculado a taxas de juros		65.620	126.752	118.775	553.103	864.250	393.462	437.382	251.563	632.112	1.714.519
Cenário Remoto < 50%											
Dívidas em CDI	Redução em CDI	3.635	1.504	-	-	5.139	217.350	185.109	66.326	30.728	499.513
Dívidas em TR	Redução em TR	60.958	122.890	114.943	490.483	789.274	89.841	171.322	150.747	520.867	932.777
Total vinculado a taxas de juros		64.593	124.394	114.943	490.483	794.413	307.191	356.431	217.073	551.595	1.432.290

Impactos estimados nas dívidas da Companhia

	Controladora					Consolidado				
	2023					2023				
Operação	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	843	597	-	-	1.440	79.371	69.773	24.074	11.630	184.848
Dívidas em TR	166	1.795	3.988	71.429	77.378	256	2.444	5.185	73.979	81.864
Total de impacto	1.009	2.392	3.988	71.429	78.818	79.627	72.217	29.259	85.609	266.712
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	1.676	1.192	-	-	2.868	157.452	138.415	47.697	22.953	366.517
Dívidas em TR	333	3.610	8.058	147.761	159.762	513	4.914	10.476	152.945	168.848
Total de impacto	2.009	4.802	8.058	147.761	162.630	157.965	143.329	58.173	175.898	535.365

Operação	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	(851)	(600)	-	-	(1.451)	(80.715)	(70.951)	(24.546)	(11.954)	(188.166)
Dívidas em TR	(165)	(1.776)	(3.910)	(66.867)	(72.718)	(256)	(2.417)	(5.083)	(69.334)	(77.090)
Total de impacto	(1.016)	(2.376)	(3.910)	(66.867)	(74.169)	(80.971)	(73.368)	(29.629)	(81.288)	(265.256)
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	(1.713)	(1.202)	-	-	(2.915)	(162.845)	(143.143)	(49.590)	(24.252)	(379.830)
Dívidas em TIR	(330)	(3.532)	(7.742)	(129.487)	(141.091)	(4.397)	(11.176)	(14.529)	(137.553)	(167.655)
Total de impacto	(2.043)	(4.734)	(7.742)	(129.487)	(144.006)	(167.242)	(154.319)	(64.119)	(161.805)	(547.485)

Notas Explicativas

13 Imposto de renda e contribuição social

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Imposto de renda e contribuição social - correntes	(197)	-	(21.253)	(19.224)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	5.915	5.381	10.450	20.607
	5.718	5.381	(10.803)	1.383

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	42.098	(22.714)	59.609	(17.738)
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	(14.313)	7.723	(20.267)	6.031
Efeitos tributários sobre:				
Resultado da equivalência patrimonial	16.917	(176)	(2.249)	962
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	9.597	6.205
Imposto de renda e contribuição social diferidos de anos anteriores				
Exclusões (adições) permanentes e outros	3.114	(2.166)	2.116	(11.815)
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	5.718	5.381	(10.803)	1.383

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	48.714	45.000	303.510	285.886
Operação swap	-	-	1.227	3.270
Outras adições temporárias	2.417	-	28.502	41.604
Ajuste de valor justo	-	-	12.473	-
Impostos diferidos - ativo	51.131	45.000	345.712	330.760
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	(4.881)	(132)	(275.006)	(262.063)
Linearização descontos - COVID 19	-	(239)	(74.721)	(77.147)
Ajuste de valor justo	-	(4.294)	-	(6.015)
Impostos diferidos - passivo	(4.881)	(4.665)	(349.727)	(345.225)
Impostos diferidos líquido	46.250	40.335	(4.015)	(14.465)

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

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
Ano	%	Valor	%	Valor
2023	0%	-	2%	6.914
2024	0%	-	6%	20.743
2025	0%	-	11%	38.028
2026	1%	511	17%	58.771
2027	3%	1.534	26%	89.885
2028	7%	3.579	37%	127.913
2029	11%	5.624	48%	165.942
2030	18%	9.204	64%	221.256
2031	26%	13.294	81%	280.027
2032	36%	18.407	85%	293.855
2033	47%	24.032	88%	304.227
2034	60%	30.679	91%	314.598
2035	74%	37.837	95%	328.426
2036	95%	48.574	99%	342.255
2037	100%	51.131	100%	345.712

14 Patrimônio líquido - Controladora

a. Capital social

Em 31 de março de 2023, o capital social integralizado da Companhia é de R$1.819.552 (R$1.819.552 em 31 de dezembro de 2022), sendo representado por 797.612.750 ações ordinárias e 435.494.160 ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal.
Após estas movimentações, o capital social realizado da Companhia é de R$1.759.393 (R$1.759.393 em 31 de dezembro de 2022), devido ao registro de gastos com emissões de ações no valor de R$60.159 em conta redutora de patrimônio líquido.

b. Capital autorizado

A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 150.000.000 de ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições de emissão, o preço e as condições de integralização.

c. Reservas de capital

Outras reservas de capital

A Companhia constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R$17.115 (R$13.563 em 31 de dezembro de 2022).

Ações em tesouraria

Em 31 de março de 2023, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R$11.884 (R$11.884 em 2022) divididas em 120.419 ações ordinárias e 207.426 ações preferenciais, com o objetivo de subsidiar o plano de remuneração de ações.

d. Reservas de lucros

Reserva legal

A reserva legal é constituída mediante apropriação de 5% do lucro líquido do exercício, até o

Notas Explicativas

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 de giro da Companhia e suas controladas.

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

e. Dividendos

Política de dividendos
O dividendo obrigatório é equivalente a um percentual determinado do lucro líquido da Companhia, ajustado conforme a Lei das Sociedades por Ações. Nos termos do Estatuto Social atualmente em vigor, pelo menos 25% do lucro líquido apurado no exercício social anterior deverá ser distribuído como dividendo obrigatório. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício que remanescer depois de deduzidos os montantes relativos ao imposto de renda e à contribuição social, líquido de quaisquer prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores e de quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e administradores no lucro da Companhia.

Em 28 de fevereiro de 2023, foi aprovado no conselho de administração a distribuição de dividendos no montante de R$ 110.000. Este valor será liquidado em quatro parcelas iguais e consecutivas, sendo que a primeira parcela foi liquidada em 15 de março de 2023 e as demais parcelas serão liquidadas nos meses de junho, setembro e dezembro de 2023.

15 Resultado por ação, básico e diluído

	Controladora e Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022
Lucro (prejuízo) básico por ação das operações (em R$)	0,04	(0,01)
Lucro (prejuízo) diluído por ação das operações (em R$)	0,04	(0,01)

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

	Controladora e Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022
Resultado do exercício atribuível aos proprietários da Companhia	47.816	(17.333)
Quantidade média ponderada de ações para fins de cálculo do resultado por ação	1.232.779.065	1.169.734.497

Notas Explicativas

16 Seguros

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

a. Seguro de riscos patrimoniais

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

b. Seguro de Responsabilidade Civil Geral

A Companhia e o Shopping Pátio Higienópolis possuem um seguro de responsabilidade civil geral que abrange os riscos usuais aplicáveis às suas atividades, contratado com a Sompo Seguros S.A. (100%). Tais apólices referem-se às quantias pelas quais a Companhia possa vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresso pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos involuntários, corporais e/ou materiais, causados a terceiros. O período de cobertura estende-se até 30 de abril de 2023.

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

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

Notas Explicativas

17 Receita líquida de aluguéis e serviços

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

	Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022
Aluguéis	230.637	195.651
Estacionamento	42.484	34.975
Prestação de serviços	19.396	15.854
Operações de varejo (i)	30.021	25.821
Outros	207	132
Receita bruta de aluguéis e serviços	322.745	272.433
Impostos e deduções	(55.612)	(46.695)
Receita líquida de aluguéis e serviços (ii)	267.133	225.738

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

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

18 Custo dos serviços e despesas por natureza

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

Consolidado

	31.03.2023			31.03.2022		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(37.342)	(6.955)	(44.297)	(32.491)	(6.145)	(38.636)
Pessoal	(9.883)	(13.892)	(23.775)	(7.397)	(10.043)	(17.440)
Remuneração baseado em ações	-	(3.552)	(3.552)	-	(3.552)	(3.552)
Serviços de terceiros	(1.354)	(3.557)	(4.911)	(1.486)	(4.835)	(6.321)
Fundo de promoção	(809)	-	(809)	(634)	-	(634)
Estacionamento	(10.871)	-	(10.871)	(10.322)	-	(10.322)
Operações de varejo (i)	(29.765)	-	(29.765)	(31.511)	-	(31.511)
Outros	(13.772)	(3.733)	(17.505)	(11.882)	(3.074)	(14.956)
	(103.796)	(31.689)	(135.485)	(95.723)	(27.649)	(123.372)

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

Notas Explicativas

19 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Receitas financeiras:				
Juros ativos	57	11	2.300	3.164
Variações monetárias e cambiais ativas	-	-	15.944	104
Rendimentos de aplicações financeiras (i)	14.491	118	43.986	37.504
Ganho na operação de swap (ii)	-	-	5.473	18.562
Outras receitas financeiras	123	1.590	1.244	1.217
	14.671	1.719	68.947	60.551

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(7.824)	(5.035)	(48.887)	(40.319)
Encargos de debêntures	-	-	(65.817)	(50.669)
Perda na operação de swap (ii)	(6.081)	-	-	-
Impostos e taxas	(730)	(32)	(3.994)	(2.773)
Outras despesas financeiras	(10.506)	(82)	(12.609)	(4.096)
	(25.141)	(5.149)	(131.307)	(97.857)
Despesas financeiras líquidas	(10.470)	(3.430)	(62.360)	(37.306)
Valor justo de instrumento de capital (iii)	-	(17.172)	(8.260)	(86.558)
	(10.470)	(20.602)	(70.620)	(123.864)

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

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

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

20 Outras receitas e despesas operacionais

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

21 Relatório por segmento

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

Notas Explicativas

22 Benefícios a empregados

a. Plano de previdência complementar privada

Atualmente o Grupo mantêm plano de previdência complementar (contribuição definida) no Itaú Vida e Previdência S.A. Esse plano é opcional aos funcionários, com a contribuição pela Companhia de 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.

b. Plano Iguatemi de Bonificação

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

c. Plano de remuneração baseado em ações

Em 19 de abril de 2018 foi aprovado o programa de incentivo de longo prazo. A descrição das principais características do plano, são as mesmas divulgadas na nota explicativa nº 25 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, e permanecem válidas.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Administradores e Acionistas da
Iguatemi S.A. e Controladas

Introdução

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

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

Reapresentação das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e valores correspondentes

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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

São Paulo, 02 de maio de 2023

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

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

O Conselho Fiscal da Iguatemi S.A, em conformidade com as atribuições estabelecidas no Estatuto Social da Companhia, bem como nos incisos II e VII do artigo 163 da Lei 6404/76, examinou os itens (i) Relatório da Administração, o Balanço Patrimonial, a Demonstração de Resultado, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração do Fluxo de Caixa, a Demonstração do Valor Adicionado, as Notas Explicativas referente às Informações Trimestrais e, com base no Relatório do Auditor Independente, emitido pela DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Auditores Independentes é da opinião de que a documentação supra mencionada reflete, adequadamente, a situação patrimonial e a posição econômico-financeira da Companhia em 31 de março de 2023.

São Paulo, 02 de maio de 2023.

Jorge Moyses Dib Filho
Conselheiro Fiscal

Nestor Guimarães Neto
Conselheiro Fiscal

Leonardo Leirinha Souza Campos
Conselheiro Fiscal

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

São Paulo, 02 de maio de 2023.

Cristina Anne Betts
Presidente

Guido Barbosa de Oliveira
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

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

São Paulo, 02 de maio de 2023.

Cristina Anne Betts
Presidente

Guido Barbosa de Oliveira
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores