

# 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 - 01/01/2025 à 31/03/2025	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	14
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	19
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	20
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	21
--------------------------	----

Notas Explicativas	28
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	56
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	57
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	58
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	59
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidade)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2025</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	770.992.429
Preferenciais	435.368.756
<b>Total</b>	<b>1.206.361.185</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	673.000
Preferenciais	1.346.000
<b>Total</b>	<b>2.019.000</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2025</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2024</b>
1	Ativo Total	6.363.633	5.618.629
1.01	Ativo Circulante	978.855	294.137
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.067	4.132
1.01.02	Aplicações Financeiras	855.313	158.603
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	855.313	158.603
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	855.313	158.603
1.01.03	Contas a Receber	23.304	29.747
1.01.03.01	Clientes	18.406	24.997
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	4.898	4.750
1.01.06	Tributos a Recuperar	10.811	10.548
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	10.811	10.548
1.01.07	Despesas Antecipadas	256	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	88.104	91.107
1.01.08.03	Outros	88.104	91.107
1.01.08.03.01	Dividendos e juros sobre capital próprio	88.018	88.018
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	86	3.089
1.02	Ativo Não Circulante	5.384.778	5.324.492
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	107.838	101.076
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	70
1.02.01.04	Contas a Receber	13.425	14.785
1.02.01.04.01	Clientes	2.603	3.720
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	10.822	11.065
1.02.01.07	Tributos Diferidos	86.651	81.348
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	86.651	81.348
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	5.888	2.705
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	5.888	2.705
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.874	2.168
1.02.01.10.03	Depósitos e bloqueios judiciais	37	37
1.02.01.10.04	Outros Ativos Não Circulantes	1.837	2.131
1.02.02	Investimentos	5.276.940	5.222.664
1.02.02.01	Participações Societárias	4.263.576	4.224.343
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	4.262.279	4.223.046
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	1.297	1.297
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.013.364	998.321
1.02.04	Intangível	0	752
1.02.04.01	Intangíveis	0	752
1.02.04.01.02	Outros	0	752

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2025</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2024</b>
2	Passivo Total	6.363.633	5.618.629
2.01	Passivo Circulante	833.697	179.605
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	778	4.772
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	778	4.772
2.01.02	Fornecedores	1.562	843
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.562	843
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.129	1.645
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.633	1.525
2.01.03.01.03	Outras obrigações fiscais federais	1.633	1.525
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	496	120
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	67.282	44.127
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	67.282	44.127
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	67.282	44.127
2.01.05	Outras Obrigações	761.946	128.218
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	688.762	0
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	688.762	0
2.01.05.02	Outros	73.184	128.218
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	45.976	95.910
2.01.05.02.05	Instrumentos Financeiros derivativos	22.276	25.229
2.01.05.02.06	Receitas Diferidas	3.268	3.316
2.01.05.02.09	Demais obrigações	1.664	3.763
2.02	Passivo Não Circulante	1.120.694	1.129.220
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.095.681	1.104.144
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.095.681	1.104.144
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.095.681	1.104.144
2.02.02	Outras Obrigações	53	56
2.02.04	Provisões	14.948	14.948
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.948	14.948
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	11.900	11.900
2.02.04.01.05	Outras Provisões p/ Riscos	3.048	3.048
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	10.012	10.072
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	10.012	10.072
2.02.06.02.01	Receitas Diferidas	10.012	10.072
2.03	Patrimônio Líquido	4.409.242	4.309.804
2.03.01	Capital Social Realizado	1.759.393	1.759.393
2.03.02	Reservas de Capital	1.343.423	1.351.419
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-11.945	-99.433
2.03.02.09	Outras Reservas de Capital	1.355.368	1.450.852
2.03.04	Reservas de Lucros	1.198.992	1.198.992
2.03.04.01	Reserva Legal	136.427	136.427
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	1.062.565	1.062.565
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	107.434	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	40.236	37.971
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-4.748	-5.474
3.03	Resultado Bruto	35.488	32.497
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	96.591	70.650
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.641	-6.092
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	969	1.070
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-147	-332
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	102.410	76.004
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	132.079	103.147
3.06	Resultado Financeiro	-29.948	-29.783
3.06.01	Receitas Financeiras	12.239	11.813
3.06.01.01	Receitas Financeiras	12.239	11.813
3.06.02	Despesas Financeiras	-42.187	-41.596
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-42.187	-41.596
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	102.131	73.364
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	5.303	7.699
3.08.01	Corrente	0	-868
3.08.02	Diferido	5.303	8.567
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	107.434	81.063
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	107.434	81.063
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,09	0,06
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,09	0,06

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	107.434	81.063
4.03	Resultado Abrangente do Período	107.434	81.063

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	700.622	30.233
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	28.460	32.740
6.01.01.01	Resultado do período	107.434	81.063
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-102.410	-76.004
6.01.01.05	Variações Monetárias, Líquidas	23.918	30.855
6.01.01.09	Depreciação e Amortização	2.853	4.263
6.01.01.10	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-5.303	-8.567
6.01.01.11	Amortização dos custos de captação	800	800
6.01.01.13	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	80	330
6.01.01.14	Linearização dos descontos	195	0
6.01.01.15	Ganho ou Perda na alienação de Propriedade para investimento	893	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	690.879	17.263
6.01.02.02	Fornecedores	719	-1.555
6.01.02.03	Salários, encargos sociais e benefícios	-3.994	49
6.01.02.04	Outros Ativos	3.297	100
6.01.02.07	Impostos a Recuperar e Créditos Tributários	-263	-700
6.01.02.08	Despesas Antecipadas	-256	-277
6.01.02.09	Impostos e Contribuições a Pagar	484	1.225
6.01.02.10	Créditos com Partes Relacionadas	-3.183	-1.391
6.01.02.11	Aluguéis a Receber	7.420	10.595
6.01.02.12	Débitos com Partes Relacionadas	688.762	0
6.01.02.13	Contas a Pagar	-2.107	4.880
6.01.02.15	Dividendos	0	4.337
6.01.03	Outros	-18.717	-19.770
6.01.03.03	Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	0	-2.286
6.01.03.04	Pagamentos de juros	-18.717	-17.484
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-638.720	38.418
6.02.03	Aplicações financeiras - Títulos mantidos para negociação	-687.811	48.958
6.02.06	Dividendos Recebidos de Controladas	54.500	0
6.02.07	Aquisições de Ativo Não Circulante	-18.037	-10.338
6.02.09	Adiantamento para futuro aumento de capital	12.628	-202
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-64.967	-77.390
6.03.01	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-3.088	0
6.03.02	Dividendos Pagos	-49.934	-49.934
6.03.06	Ações em Tesouraria	-11.945	-27.456
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.065	-8.739
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4.132	9.884
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.067	1.145

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.759.393	1.351.419	1.198.992	0	0	4.309.804
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.759.393	1.351.419	1.198.992	0	0	4.309.804
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-11.945	0	0	0	-11.945
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-11.945	0	0	0	-11.945
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	107.434	0	107.434
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	107.434	0	107.434
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	3.949	0	0	0	3.949
5.06.04	Plano de opções reflexo de controladas	0	3.949	0	0	0	3.949
5.07	Saldos Finais	1.759.393	1.343.423	1.198.992	107.434	0	4.409.242

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.759.393	1.396.133	1.021.797	0	0	4.177.323
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.759.393	1.396.133	1.021.797	0	0	4.177.323
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-27.456	0	0	0	-27.456
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-27.456	0	0	0	-27.456
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	81.063	0	81.063
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	81.063	0	81.063
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	1.372.229	1.021.797	81.063	0	4.234.482

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	44.461	41.871
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	43.978	42.174
7.01.02	Outras Receitas	563	27
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-80	-330
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.109	-5.100
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.253	-1.847
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.856	-3.253
7.03	Valor Adicionado Bruto	35.352	36.771
7.04	Retenções	-3.605	-4.263
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.605	-4.263
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	31.747	32.508
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	114.649	87.817
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	102.410	76.004
7.06.02	Receitas Financeiras	12.239	11.813
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	146.396	120.325
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	146.396	120.325
7.08.01	Pessoal	-1.392	2.014
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.548	2.542
7.08.01.02	Benefícios	-3.997	-585
7.08.01.03	F.G.T.S.	57	57
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-1.350	-4.702
7.08.02.01	Federais	-1.518	-4.856
7.08.02.03	Municipais	168	154
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	41.704	41.950
7.08.03.01	Juros	42.187	41.596
7.08.03.03	Outras	-483	354
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	107.434	81.063
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	107.434	81.063

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2025</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2024</b>
1	Ativo Total	8.951.480	8.503.874
1.01	Ativo Circulante	2.688.321	2.256.473
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	14.593	49.040
1.01.02	Aplicações Financeiras	2.270.020	1.759.419
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	2.256.691	1.759.419
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	2.256.691	1.759.419
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	13.329	0
1.01.02.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	13.329	0
1.01.03	Contas a Receber	312.279	364.688
1.01.03.01	Clientes	166.439	218.240
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	145.840	146.448
1.01.04	Estoques	34.604	30.169
1.01.06	Tributos a Recuperar	31.518	37.749
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	31.518	37.749
1.01.07	Despesas Antecipadas	18.628	6.033
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	6.679	9.375
1.01.08.03	Outros	6.679	9.375
1.01.08.03.01	Demais ativos	5.858	8.815
1.01.08.03.03	Empréstimos a Receber	821	560
1.02	Ativo Não Circulante	6.263.159	6.247.401
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	377.493	378.686
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	12.896
1.02.01.04	Contas a Receber	250.436	252.542
1.02.01.04.01	Clientes	11.626	16.556
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	238.810	235.986
1.02.01.07	Tributos Diferidos	18.482	17.223
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	18.482	17.223
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	21.840	14.703
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	21.840	14.703
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	86.735	81.322
1.02.01.10.03	Depósitos e bloqueios judiciais	84.537	78.787
1.02.01.10.06	Demais ativos	1.848	2.142
1.02.01.10.11	Empréstimos a Receber	350	393
1.02.02	Investimentos	5.733.066	5.714.817
1.02.02.01	Participações Societárias	189.779	193.895
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	167.265	171.381
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	22.514	22.514
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	5.543.287	5.520.922
1.02.02.02.02	Propriedades para Investimento	5.543.287	5.520.922
1.02.03	Imobilizado	42.416	40.017
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	42.416	40.017
1.02.04	Intangível	110.184	113.881
1.02.04.01	Intangíveis	110.184	113.881
1.02.04.01.02	Sistema de processamento de dados	22.015	24.960

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2025</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2024</b>
1.02.04.01.03	Ágio na aquisição de investimentos	88.169	88.169
1.02.04.01.04	Outros	0	752

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2025</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2024</b>
2	Passivo Total	8.951.480	8.503.874
2.01	Passivo Circulante	548.711	816.291
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	26.274	50.427
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	26.274	50.427
2.01.02	Fornecedores	31.147	15.195
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	31.147	15.195
2.01.03	Obrigações Fiscais	36.605	28.067
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9.178	10.773
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais Federais	9.178	10.773
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	839	2.410
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	26.588	14.884
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	282.244	262.026
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	173.720	137.462
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	173.720	137.462
2.01.04.02	Debêntures	108.524	124.564
2.01.04.02.01	Encargos Sobre Debêntures	-1.437	-1.437
2.01.04.02.02	Debêntures	109.961	126.001
2.01.05	Outras Obrigações	172.441	460.576
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.112	3.112
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	3.112	3.112
2.01.05.02	Outros	169.329	457.464
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	45.976	95.910
2.01.05.02.04	Receitas Diferidas	22.123	22.680
2.01.05.02.05	Instrumentos Financeiros derivativos	22.276	25.229
2.01.05.02.09	Demais obrigações	78.954	313.645
2.02	Passivo Não Circulante	3.993.310	3.377.563
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	3.842.787	3.174.173
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.910.832	2.242.577
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.910.832	2.242.577
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	931.955	931.596
2.02.02	Outras Obrigações	78.343	129.126
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.144	2.985
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	2.144	2.985
2.02.02.02	Outros	76.199	126.141
2.02.02.02.13	Demais obrigações	76.199	126.141
2.02.03	Tributos Diferidos	7.374	8.159
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	7.374	8.159
2.02.03.01.02	Outros impostos s/ receitas diferidas	7.374	8.159
2.02.04	Provisões	16.839	16.823
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.416	12.416
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	12.416	12.416
2.02.04.02	Outras Provisões	4.423	4.407
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	47.967	49.282
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	47.967	49.282
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	4.409.459	4.310.020

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2025</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2024</b>
2.03.01	Capital Social Realizado	1.759.393	1.759.393
2.03.02	Reservas de Capital	1.343.423	1.351.419
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-11.945	-99.433
2.03.02.09	Outras Reservas de Capital	1.355.368	1.450.852
2.03.04	Reservas de Lucros	1.198.992	1.198.992
2.03.04.01	Reserva Legal	136.427	136.427
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	1.062.565	1.062.565
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	107.434	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	217	216

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	312.118	280.002
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-74.443	-91.997
3.03	Resultado Bruto	237.675	188.005
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-33.060	-38.514
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-47.266	-38.082
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	15.620	8.381
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-939	-623
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-475	-8.190
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	204.615	149.491
3.06	Resultado Financeiro	-75.447	-55.991
3.06.01	Receitas Financeiras	62.643	55.391
3.06.01.01	Receitas Financeiras	62.643	55.391
3.06.02	Despesas Financeiras	-138.090	-111.382
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-138.090	-111.382
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	129.168	93.500
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-21.707	-12.412
3.08.01	Corrente	-25.592	-21.693
3.08.02	Diferido	3.885	9.281
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	107.461	81.088
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	107.461	81.088
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	107.434	81.063
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	27	25
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,09	0,06
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,09	0,06

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	107.461	81.088
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	107.461	81.088
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	107.434	81.063
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	27	25

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-139.634	132.135
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	213.079	216.613
6.01.01.01	Resultado do período	107.461	81.088
6.01.01.02	Ganho ou Perda na alienação de Propriedade para investimento	141	0
6.01.01.03	Depreciação e amortização	24.620	45.306
6.01.01.04	Perdas sobre contas a receber	2.204	2.960
6.01.01.05	Provisões (reversões) de Processos Judiciais	0	-65
6.01.01.07	Equivalência patrimonial	475	8.190
6.01.01.11	Linearização dos descontos período	13.576	19.928
6.01.01.13	Variações Monetárias, Líquidas	56.023	59.918
6.01.01.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-3.885	-9.281
6.01.01.15	Provisão para Pagamento Baseado em Ações	3.949	3.552
6.01.01.16	Provisão para Programa de Bonificação	7.190	5.125
6.01.01.17	Amortização dos custos de captação	2.754	1.776
6.01.01.18	Provisão para desvalorização de Estoque	-1.445	-1.884
6.01.01.20	Provisão para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	16	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-248.719	33.708
6.01.02.01	Alugueis a Receber	40.905	56.104
6.01.02.02	Estoques	-2.990	-412
6.01.02.03	Impostos e Contribuições a Pagar	36.683	21.077
6.01.02.04	Fornecedores	15.952	-1.382
6.01.02.05	Salários, encargos sociais e benefícios	-31.343	-20.951
6.01.02.06	Outras contas ativas e passivas	-2.499	-6.442
6.01.02.08	Despesas antecipadas	-12.595	-13.252
6.01.02.10	Empréstimos a Receber	-218	81
6.01.02.11	Créditos com Partes Relacionadas	-7.137	68
6.01.02.13	Débitos com Partes Relacionadas	-841	-808
6.01.02.14	Contas a Pagar	-284.636	-375
6.01.03	Outros	-103.994	-118.186
6.01.03.01	Pagamentos de juros	-20.073	-98.585
6.01.03.02	Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	-83.921	-19.601
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-489.942	-64.420
6.02.01	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-42.554	-78.822
6.02.02	Dividendos Recebidos de Controladas	367	202
6.02.03	Aplicações financeiras - Títulos mantidos para negociação	-447.729	14.223
6.02.06	Outros	-26	-23
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	595.129	-102.713
6.03.01	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-42.992	-25.323
6.03.06	Ações em Tesouraria	-11.945	-27.456
6.03.07	Pagamentos de dividendos e juros sobre o capital próprio	0	-49.934
6.03.08	Dividendos Pagos	-49.934	0
6.03.09	Captação de Empréstimos	700.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-34.447	-34.998
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	49.040	59.473

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024</b>
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	14.593	24.475

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.759.393	1.351.419	1.198.992	0	0	4.309.804	216	4.310.020
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.759.393	1.351.419	1.198.992	0	0	4.309.804	216	4.310.020
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-11.945	0	0	0	-11.945	-26	-11.971
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-11.945	0	0	0	-11.945	0	-11.945
5.04.08	Outros	0	0	0	0	0	0	-26	-26
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	107.434	0	107.434	27	107.461
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	107.434	0	107.434	27	107.461
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	3.949	0	0	0	3.949	0	3.949
5.06.04	Plano de opções reflexo de controladas	0	3.949	0	0	0	3.949	0	3.949
5.07	Saldos Finais	1.759.393	1.343.423	1.198.992	107.434	0	4.409.242	217	4.409.459

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.759.393	1.396.133	1.021.797	0	0	4.177.323	195	4.177.518
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.759.393	1.396.133	1.021.797	0	0	4.177.323	195	4.177.518
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-27.456	0	0	0	-27.456	-23	-27.479
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-27.456	0	0	0	-27.456	0	-27.456
5.04.08	Outros	0	0	0	0	0	0	-23	-23
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	81.063	0	81.063	25	81.088
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	81.063	0	81.063	25	81.088
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	1.372.229	1.021.797	81.063	0	4.234.482	197	4.234.679

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024</b>
7.01	Receitas	357.165	311.674
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	367.841	338.253
7.01.02	Outras Receitas	-8.472	-23.619
7.01.02.02	Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	-8.472	-23.619
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-2.204	-2.960
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-58.233	-49.665
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-38.212	-35.903
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-20.021	-13.762
7.03	Valor Adicionado Bruto	298.932	262.009
7.04	Retenções	-24.620	-45.306
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-24.620	-45.306
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	274.312	216.703
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	62.168	47.201
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-475	-8.190
7.06.02	Receitas Financeiras	62.643	55.391
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	336.480	263.904
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	336.480	263.904
7.08.01	Pessoal	36.891	32.081
7.08.01.01	Remuneração Direta	25.340	20.430
7.08.01.02	Benefícios	7.914	9.057
7.08.01.03	F.G.T.S.	3.637	2.594
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	56.912	41.263
7.08.02.01	Federais	46.115	32.637
7.08.02.02	Estaduais	5.949	4.298
7.08.02.03	Municipais	4.848	4.328
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	135.216	109.472
7.08.03.01	Juros	141.768	111.382
7.08.03.02	Aluguéis	514	99
7.08.03.03	Outras	-7.066	-2.009
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	107.461	81.088
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	107.434	81.063
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	27	25

**Comentário do Desempenho****DESEMPENHO OPERACIONAL**

EXCELENTE PERFORMANCE DOS INDICADORES OPERACIONAIS NO PERÍODO.

Indicadores Operacionais	1T25	1T24	Var. %
ABL Total Média (m <sup>2</sup> )	751.052	726.242	3,4%
ABL Própria Final (m <sup>2</sup> )	479.246	491.270	-2,4%
ABL Própria Média (m <sup>2</sup> )	479.246	489.934	-2,2%
ABL Total Média Shopping (m <sup>2</sup> )	697.542	672.732	3,7%
ABL Própria Média Shopping (m <sup>2</sup> )	438.596	450.621	-2,7%
Total Shoppings <sup>(1)</sup>	16	16	0,0%
Vendas Totais (R\$ mil)	5.037.474	4.306.839	17,0%
Vendas mesmas lojas (SSS)	6,3%	7,3%	-1,0 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	7,6%	10,3%	-2,8 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	5,9%	5,5%	0,4 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	4,1%	3,7%	0,5 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,8%	12,5%	-0,7 p.p.
Taxa de Ocupação	96,6%	94,1%	2,5 p.p.
Inadimplência líquida	1,4%	2,1%	-0,7 p.p.
Venda/m <sup>2</sup> - Shoppings <sup>(2)</sup>	7.684	6.852	12,1%
Aluguel/m <sup>2</sup> - Shoppings <sup>(2)</sup>	613	561	9,3%
Aluguel/m <sup>2</sup> <sup>(3)</sup>	544	495	9,8%

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

(2) Considera vendas e receita de aluguel dos shoppings e ABL total shoppings (exclui torres, outlets e Power Center Iguatemi Campinas).

(3) Considera ABL total shoppings, outlets e torres.

**Comentário do Desempenho****ALUGUEL MÍNIMO + OVERAGE + LOCAÇÃO TEMPORÁRIA (R\$ MIL)**

Portfólio	1T25	1T24	Var. %
Iguatemi São Paulo	85.032	79.984	6,3%
JK Iguatemi	40.198	37.643	6,8%
Pátio Higienópolis	35.548	34.734	2,3%
Market Place	5.856	6.838	-14,4%
Torres Market Place	6.175	6.468	-4,5%
Iguatemi Alphaville	11.201	10.887	2,9%
Iguatemi Campinas	37.695	36.528	3,2%
Galleria	8.391	8.384	0,1%
Torre Sky Galleria	3.223	3.075	4,8%
Iguatemi Esplanada	24.734	23.402	5,7%
Iguatemi São Carlos	-	4.168	n/a
Iguatemi Ribeirão Preto	10.573	10.274	2,9%
Iguatemi Rio Preto	11.894	12.032	-1,2%
Iguatemi Porto Alegre	43.523	43.778	-0,6%
Torre Iguatemi Porto Alegre	2.897	2.743	5,6%
Praia de Belas	16.297	15.555	4,8%
Iguatemi Brasília	16.185	15.174	6,7%
Rio Sul	39.102	-	n/a
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	4.783	4.787	-0,1%
I Fashion Outlet Santa Catarina	3.955	2.157	83,4%
Power Center Iguatemi Campinas	1.188	1.134	4,8%
<b>Total</b>	<b>408.450</b>	<b>359.746</b>	<b>13,5%</b>
Aluguel/m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>	544	495	9,8%

**ESTACIONAMENTO**

Portfólio	1T25	1T24	Var. %
Iguatemi São Paulo	11.945	10.650	12,2%
JK Iguatemi	8.832	7.646	15,5%
Pátio Higienópolis	7.879	6.006	31,2%
Market Place	4.593	4.157	10,5%
Torres Market Place	-	-	-
Iguatemi Alphaville	5.331	4.509	18,2%
Iguatemi Campinas	11.046	10.674	3,5%
Galleria	4.273	3.854	10,9%
Torre Sky Galleria	-	-	-
Iguatemi Esplanada	9.630	8.604	11,9%
Iguatemi São Carlos	0	1.016	n/a
Iguatemi Ribeirão Preto	3.262	2.556	27,6%
Iguatemi Rio Preto	3.242	2.731	18,7%
Iguatemi Porto Alegre	9.319	8.530	9,2%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	-	-
Praia de Belas	4.407	4.015	9,8%
Iguatemi Brasília	4.239	3.740	13,3%
Rio Sul	4.738	-	n/a
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	1.371	450	204,5%
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	616	311	98,1%
<b>Total</b>	<b>94.721</b>	<b>79.449</b>	<b>19,2%</b>

## Comentário do Desempenho

### DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO CONSOLIDADO

<b>DRE Consolidada - Contábil (R\$ mil)</b>	<b>1T25</b>	<b>1T24</b>	<b>Var. %</b>
<b>Receita Bruta</b>	<b>367.841</b>	<b>338.253</b>	<b>8,7%</b>
Impostos e descontos	-55.723	-58.251	-4,3%
<b>Receita Líquida</b>	<b>312.118</b>	<b>280.002</b>	<b>11,5%</b>
Custos e Despesas	-97.089	-84.773	14,5%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	14.681	7.758	89,2%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-475	-8.190	-94,2%
<b>EBITDA</b>	<b>229.235</b>	<b>194.797</b>	<b>17,7%</b>
<i>Margem EBITDA</i>	<i>73,44%</i>	<i>69,57%</i>	<b>3,9 p.p.</b>
Depreciação e Amortização	-24.620	-45.306	-45,7%
<b>EBIT</b>	<b>204.615</b>	<b>149.491</b>	<b>36,9%</b>
<i>Margem EBIT</i>	<i>65,56%</i>	<i>53,39%</i>	<b>12,2 p.p.</b>
Receitas Financeiras	62.643	55.391	13,1%
Despesas Financeiras	-138.090	-111.382	24,0%
IR e CSLL	-21.707	-12.412	74,9%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>107.461</b>	<b>81.088</b>	<b>32,5%</b>
<i>Margem Líquida</i>	<i>34,43%</i>	<i>28,96%</i>	<b>5,5 p.p.</b>
<i>Atribuído a Sócios da Empresa Controladora</i>	<i>107.434</i>	<i>81.063</i>	<i>32,5%</i>
<i>Atribuído a Sócios Não Controladores</i>	<i>27</i>	<i>25</i>	<i>8,0%</i>
<b>FFO</b>	<b>132.081</b>	<b>126.394</b>	<b>4,50%</b>
<i>Margem FFO</i>	<i>42,32%</i>	<i>45,14%</i>	<b>-2,8 p.p.</b>

### RECEITA BRUTA

A Receita Bruta, da Iguatemi no período foi de R\$ 368 milhões, aumento de 8,6% em relação ao mesmo período de 2024.

<b>Receita Bruta - Contábil (R\$ mil)</b>	<b>1T25</b>	<b>1T24</b>	<b>Var. %</b>
Aluguel	246.957	234.003	5,5%
Taxa de Administração	19.739	15.745	25,4%
Estacionamento	59.439	52.711	12,8%
Operações de varejo	35.427	25.616	38,3%
Outros	6.279	10.178	-38,3%
<b>Total</b>	<b>367.841</b>	<b>338.253</b>	<b>8,75%</b>

A Receita de Aluguel, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve um aumento de 5,5 % em relação a 2024.

## Comentário do Desempenho

Receita de Aluguel - Contábil (R\$ mil)	1T25	1T24	Var. %
Aluguel Mínimo	207.935	202.015	2,9%
Aluguel Percentual	15.406	13.045	18,1%
Locações Temporárias	23.616	18.943	24,7%
<b>Total</b>	<b>246.957</b>	<b>234.003</b>	<b>5,5%</b>

Este aumento da Receita de Aluguel em relação a 2024 é explicado principalmente por:

- Aluguel Mínimo: aumento de 2,9%, impulsionado principalmente pelo reajuste pela inflação, que teve um efeito nos contratos da carteira de 3%, além de ser puxado pelo aumento na taxa de ocupação.
- Aluguel Percentual (Overage): aumento de 18,1%, decorrente do crescimento das vendas, e da redução no custo de ocupação.
- Locações Temporárias: aumento de 24,7%, devido à contínua reprecificação dos contratos de mídia e ao aumento da receita de mídia digital, patrocínios e locações de espaços.

A Taxa de Administração apresentou um aumento de 25,4% em relação ao mesmo período de 2024, impactada pelo crescimento do resultado operacional dos empreendimentos.

A Receita de Estacionamento atingiu R\$ 59 milhões, 12,8% acima do ano de 2024, tal resultado é devido ao aumento do fluxo de veículos, somando a revisão das tarifas.

### DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

As Deduções, Impostos e Contribuições somaram R\$ 56 milhões negativos.

### RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida do período foi de R\$ 312 milhões, aumento de 11,5% em relação ao mesmo período de 2024.

### CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas - Contábil (R\$ mil)	1T25	1T24	Var. %
<b>Custos de Aluguéis e Serviços</b>	<b>-60.834</b>	<b>-56.054</b>	<b>8,5%</b>
Pessoal	-8.054	-8.471	-4,9%
Serviços de terceiros	-3.686	-2.693	36,9%
Fundo de promoção	-796	-853	-6,7%
Estacionamento	-11.355	-10.422	9,0%
Operações de varejo	-26.517	-20.631	28,5%
Outros	-10.426	-12.984	-19,7%
<b>Despesas</b>	<b>-36.255</b>	<b>-28.719</b>	<b>26,2%</b>
Pessoal	-22.249	-16.572	34,3%
Remuneração baseado em ações	-3.949	-3.552	11,2%
Serviços de terceiros	-5.116	-4.503	13,6%
Outros	-4.941	-4.092	20,7%

## Comentário do Desempenho

<b>Subtotal</b>	<b>-97.089</b>	<b>-84.773</b>	<b>14,5%</b>
Depreciação e Amortização	-24.620	-45.306	-45,7%
<b>Total</b>	<b>-121.709</b>	<b>-130.079</b>	<b>-6,4%</b>

A linha de Custos de Aluguéis e Serviços foi de R\$ 61 milhões no período (excluindo depreciação e amortização), apresentou um aumento de 8,5% em comparação ao mesmo período de 2024, em função do aumento do custo com serviços de terceiros e operações com varejo. As Despesas ficaram 26% acima do mesmo período de 2024, principalmente pelo aumento de despesas na linha de pessoal e de outros.

### OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

<b>OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>			
<b>Outras Rec. (Desp.) Op. - Contábil (R\$ mil)</b>	<b>1T25</b>	<b>1T24</b>	<b>Var. %</b>
Outros	14.681	7.758	89,24%
<b>Outras Receitas (Desp.) Op.</b>	<b>14.681</b>	<b>7.758</b>	<b>89,24%</b>

### RESULTADO FINANCEIRO

<b>Resultado Financeiro Líquido - Contábil (R\$ mil)</b>	<b>1T25</b>	<b>1T24</b>	<b>Var. %</b>
Receitas Financeiras	62.643	55.391	13,09%
Despesas Financeiras	-138.090	-111.382	123,98%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>-75.447</b>	<b>-55.991</b>	<b>34,75%</b>

As Receitas e despesas financeiras líquidas da Iguatemi no período foi de R\$ 75 milhões negativos, 34,8% acima do valor apresentado no mesmo período de 2024.

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

Em 2025, o Imposto de Renda e Contribuição Social totalizou R\$ 22 milhões.

### EBITDA CONSOLIDADO

<b>Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) - Contábil (R\$ mil)</b>	<b>1T25</b>	<b>1T24</b>	<b>Var. %</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>107.461</b>	<b>81.088</b>	<b>32,5%</b>
(+) IR / CS	21.707	12.412	74,9%
(+) Despesas Financeiras	138.090	111.382	24,0%
(-) Receitas Financeiras	-62.643	-55.391	13,1%
<b>EBIT (LAJIR)</b>	<b>204.615</b>	<b>149.491</b>	<b>36,9%</b>
(+) Depreciação e Amortização	24.620	45.306	-45,7%
<b>EBITDA</b>	<b>229.235</b>	<b>194.797</b>	<b>17,7%</b>

## Comentário do Desempenho

<b>Receita Líquida</b>	<b>312.118</b>	<b>280.002</b>	<b>11,5%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>73,44%</b>	<b>69,57%</b>	<b>3,9 p.p.</b>

## ENDIVIDAMENTO

	<b>31/03/2025</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>Var. %</b>
<b>Dívida Total</b>	<b>4.125.031</b>	<b>3.339.402</b>	23,5%
Disponibilidades	2.284.613	1.603.412	42,5%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.840.418</b>	<b>1.735.990</b>	6,0%
EBITDA (LTM)	968.031	853.306	13,4%
<b>Dívida Líquida/EBITDA</b>	<b>1,90</b>	<b>2,03</b>	-6,55%

A Companhia encerrou o período com uma Dívida Total de R\$ 4,1 bilhões. A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R\$2,3 bilhão, aumento de 42,5%, levando a uma Dívida Líquida de R\$ 1,8 bilhão e um múltiplo Dívida Líquida/EBITDA de 1,90, uma redução de 6,6% em relação ao mesmo período de 2024.

## MERCADO DE CAPITAIS

Composição acionária (Iguatemi S.A.)	IGT13 (ONs)	IGT14 (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	26,94%
Float	24.373.399	2.395.956	211.603.430	423.206.860	216.112.182	72,83%
Tesouraria	0	0	673.000	1.346.000	673.000	0,23%
<b>Total</b>	<b>554.506.029</b>	<b>2.395.956</b>	<b>216.486.400</b>	<b>432.972.800</b>	<b>296.728.385</b>	<b>100,00%</b>

A Unit da Iguatemi encerrou o 1T25 cotada a R\$ 18,50. Atualmente, 14 analistas de mercado têm cobertura ativa na Iguatemi.

### IGTI11 <sup>(1)</sup>

Preço final (31/03/2025)	R\$ 18,50
Maior preço 4T24	R\$ 19,73
Menor preço 4T24	R\$ 16,51
Valorização no 4T24	7,12%
Número de units equivalentes	296.728.385
Market Cap (31/03/2025)	R\$ 5.489.475.128
Média diária de liquidez 1T25	R\$ 52.570.627

Fonte: Bloomberg. Data base: 31/03/2025

## Comentário do Desempenho

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### Notas explicativas

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

#### 1 Contexto operacional

##### a) Objeto social

A Iguatemi 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 exploração comercial e o planejamento de shopping centers, a compra e venda de imóveis, 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 2025 detém, das ações em circulação da Companhia, 41,26% do seu capital total.

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e suas controladas (“Iguatemi” ou “Iguatemi e suas controladas”) é o principal investimento da Companhia. Em 31 de março de 2025, a Companhia detém 100% das ações em circulação da Iguatemi e 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 (“em sua maioria 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 Companhia estão sujeitos a tendências sazonais que afetam a indústria de shopping centers. Vendas em 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) Black Friday (novembro) e Natal (dezembro). Além

## Notas Explicativas

disso, a grande maioria dos arrendatários dos shoppings da Companhia paga o aluguel duas vezes em dezembro sob seus respectivos contratos de locação.

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

	Participação %			
	31.03.2025			31.12.2024
	Direta	Indireta	Total	Total
Shopping Center Iguatemi São Paulo (“SCISP”)	-	59,57	59,57	59,57
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”)	36,00	6,58	42,58	42,58
Shopping Center Iguatemi Brasília (“SCIBRA”)	-	64,00	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Alphaville (“SCIAAlpha”)	-	60,00	60,00	60,00
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”)	-	88,96	88,96	88,96
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
Platinum Outlet Premium Novo Hamburgo (“IFONH”)	-	51,00	51,00	51,00
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 (“SPH”)	-	11,54	11,54	11,54
Shopping Riosul	-	16,63	16,63	16,63

## 2 Apresentação e elaboração das informações trimestrais

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas informações financeiras 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 IAS 34 – *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 3 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Portanto, estas informações trimestrais não incluem todas as notas e divulgações exigidas pelas normas para as demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, e, conseqüentemente, 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

## Notas Explicativas

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. 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 29 de abril de 2025.

### 2.2 Novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis

No período findo em 31 de março de 2025, as novas normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2025, foram avaliadas e não produziram efeitos nas informações financeiras intermediárias divulgadas, adicionalmente a Companhia não adotou antecipadamente as IFRS emitidas e ainda não vigentes.

## 3 Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
(a) Caixa e Equivalentes de Caixa				
Caixa e bancos	1.067	4.132	14.593	49.040
Total	1.067	4.132	14.593	49.040
(b) Aplicações Financeiras				
Fundo de investimento nacional (i)	791.727	90.329	1.796.485	1.021.811
Fundo de investimento no exterior (ii)	63.586	68.274	84.404	90.724
Aplicações financeiras compromissadas (iii)	-	70	13.329	284.373
Fundos de investimentos multimercados (iv)	-	-	375.802	375.407
Total	855.313	158.673	2.270.020	1.772.315
Circulante	856.380	162.735	2.284.613	1.808.459
Não circulante	-	70	-	12.896

(i) É representado por fundo de investimento de renda fixa não exclusivo, com liquidez diária e rendimentos acumulados de 11,74% até 31 de março de 2025 (11,97% - 2024). A administração efetua a gestão de caixa da

## Notas Explicativas

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

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

(iii) As aplicações financeiras compromissadas, tem por objetivo a garantia de um empréstimo na modalidade de Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) com vencimento em 17 de setembro de 2025. A rentabilidade média foi de aproximadamente 11,14% (10,76% - 2024).

### (iv) Fundos de Investimentos Multimercados

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Títulos de renda fixa (i)	-	-	273.987	285.213
Títulos de renda variável (ii)	-	-	101.815	90.194
	-	-	375.802	375.407

(i) Composto substancialmente por títulos públicos, debêntures, direitos creditórios e outros. Para o período findo em 31 de março de 2025, a rentabilidade média foi de aproximadamente 14,67% (13,68% - 2024).

(ii) Composto por investimentos em participações societárias não sujeitos a variação cambial. Para o período findo em 31 de março de 2025, a rentabilidade média foi de aproximadamente -2,40% (14,45% - 2024).

## 4 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Aluguéis, co-participações, varejo e prestação de serviços	33.773	41.401	292.848	348.283
Linearização, líquida da amortização (i)	1.863	2.166	92.372	107.820
Outras (ii)	13.857	13.649	292.278	274.614
	49.493	57.216	677.498	730.717
Provisão para créditos com perda esperada	(12.764)	(12.684)	(114.783)	(113.487)
	36.729	44.532	562.715	617.230
Circulante	23.304	29.747	312.279	364.688
Não circulante	13.425	14.785	250.436	252.542

(i) A linearização é representada substancialmente por descontos contratuais concedidos á lojistas e são amortizados pelo prazo remanescente do contrato de locação, como previsto pelo CPC 06(R2)/IFRS 16.

(ii) Representadas substancialmente pela venda de terrenos para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários por parte dos incorporadores compradores. Os recebimentos ocorrerão por meio das transferências de recursos financeiros

## Notas Explicativas

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. Também composto por vendas das participações do Shopping Center Iguatemi São Carlos (SCISC) e 18% do Shopping Center Iguatemi Alphaville (SCIALPHA).

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
A vencer de 721 a 1440 dias	1.481	1.839	153.176	158.902
A vencer de 361 a 720 dias	11.944	12.946	97.260	93.641
A vencer até 360 dias	22.817	28.316	298.187	346.607
Vencidas até 30 dias	686	739	15.030	15.872
Vencidas de 31 a 60 dias	267	177	5.423	6.544
Vencidas de 61 a 90 dias	230	65	5.437	1.971
Vencidas de 91 a 120 dias	327	142	2.642	3.417
Vencidas de 121 a 360 dias	962	1.196	12.842	16.092
Vencidas há mais de 360 dias	10.779	11.796	87.501	87.671
	<u>49.493</u>	<u>57.216</u>	<u>677.498</u>	<u>730.717</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
A vencer de 721 a 1440 dias	364	539	97.753	94.211
A vencer de 361 a 720 dias	11.571	12.513	78.785	72.077
A vencer até 360 dias	22.444	27.883	279.712	325.042
Vencidas até 30 dias	686	739	15.031	15.872
Vencidas de 31 a 60 dias	267	177	5.423	6.544
Vencidas de 61 a 90 dias	230	65	5.437	1.971
Vencidas de 91 a 120 dias	327	142	2.642	3.417
Vencidas de 121 a 360 dias	962	1.196	12.842	16.092
Vencidas há mais de 360 dias	10.779	11.796	87.501	87.671
	<u>47.630</u>	<u>55.050</u>	<u>585.126</u>	<u>622.897</u>

A Companhia e suas controladas adotam 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 com a definição de 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”.

## Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Saldo inicial	(12.684)	(12.384)	(113.487)	(116.363)
Constituição de provisão das perdas de créditos esperadas	(80)	(765)	(2.204)	(3.488)
Baixa/reversão/transferência de créditos incobráveis	-	465	908	6.364
Saldo final	(12.764)	(12.684)	(114.783)	(113.487)

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:

	%	
	31.03.2025	31.12.2024
A vencer	4,13%	3,44%
Vencidas até 30 dias	32,03%	26,69%
Vencidas de 31 a 60 dias	39,89%	33,24%
Vencidas de 61 a 90 dias	46,07%	38,39%
Vencidas de 91 a 120 dias	50,63%	42,19%
Vencidas de 121 a 360 dias	72,22%	60,19%
Vencidas há mais de 360 dias	100,00%	100,00%

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
A vencer	(691)	(417)	(7.186)	(7.519)
Vencidas até 30 dias	(220)	(88)	(4.815)	(4.237)
Vencidas de 31 a 60 dias	(107)	(26)	(2.163)	(2.176)
Vencidas de 61 a 90 dias	(106)	(11)	(2.505)	(757)
Vencidas de 91 a 120 dias	(166)	(27)	(1.338)	(1.442)
Vencidas de 121 a 360 dias	(695)	(319)	(9.275)	(9.685)
Vencidas há mais de 360 dias	(10.779)	(11.796)	(87.501)	(87.671)
	(12.764)	(12.684)	(114.783)	(113.487)

### 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 2025 e 31 de dezembro de 2024, são apresentados conforme abaixo (informação não revisada):

## Notas Explicativas

	Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024
Até um ano	755.070	775.212
Entre dois a cinco anos	2.170.129	2.161.321
Mais de cinco anos	246.184	252.651
	<u>3.171.383</u>	<u>3.189.184</u>

### 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 2025 e em 31 de dezembro de 2024 estão assim representados:

##### a) Saldos

## Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Ativo circulante:				
Dividendos a receber:				
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.	88.018	88.018	-	-
Total do ativo circulante	88.018	88.018	-	-
Ativo não circulante:				
Com outras partes relacionadas:				
Ifashion Outlet Santa Catarina (ii)	-	-	1.940	1.037
Ifashion Outlet Novo Hamburgo (ii)	-	-	464	448
Shopping Center Galleria (ii)	-	-	6.230	6.247
Shopping Center Iguatemi São Paulo (ii)	-	-	1.718	1.790
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (ii)	-	-	3.495	3.278
Outras partes relacionadas (i)	5.888	2.705	7.993	1.903
Total de créditos com partes relacionadas	5.888	2.705	21.840	14.703
Total do ativo não circulante	5.888	2.705	21.840	14.703
Passivo circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (iii)	-	-	3.112	3.112
Iguatemi PH Participação Ltda. (iv)	688.762	-	-	-
Total de débitos com partes relacionadas	688.762	-	3.112	3.112
Dividendos a pagar:				
Companhia x acionistas	45.976	95.910	45.976	95.910
Total de dividendos a pagar	45.976	95.910	45.976	95.910
Total do passivo circulante	734.738	95.910	49.088	99.022
Passivo não circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Com controladas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (iii)	-	-	2.144	2.985
Total dos débitos com partes relacionadas	-	-	2.144	2.985
Total do passivo não circulante	-	-	2.144	2.985
Total de débitos com partes relacionadas	734.738	95.910	51.232	102.007

- (i) Refere-se substancialmente aos créditos e débitos junto aos diversos condomínios dos shoppings, oriundos dos processos de reembolsos de diversos pagamentos, realizados pela Companhia.
- (ii) 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.
- (iii) 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.
- (iv) Refere-se ao mútuo da controlada Iguatemi PH Participações para a controladora, com o objetivo de subsidiar a aquisição da fração ideal do Shopping Patio Paulista e Higienópolis conforme nota explicativa de evento subsequente destas informações trimestrais. Esta operação foi liquidada em 14 de abril de 2025.

## Notas Explicativas

### b) Transações

	Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024
Custo dos serviços prestados:		
GJ Investimentos S.A.	(390)	(390)
IFCM - Infracommerce CXAAS S/A	-	(100)
	<u>(390)</u>	<u>(490)</u>
Mútuos com partes relacionadas:		
Federação das Entidades Assistenciais de Campinas	-	487
Ifashion Outlet Santa Catarina (ii)	112	16
Ifashion Outlet Novo Hamburgo (ii)	19	21
Shopping Center Galleria (ii)	58	154
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (ii)	253	37
	<u>442</u>	<u>715</u>

#### **Remuneração dos Administradores**

A remuneração anual da Administração referente a benefícios de curto prazo, no montante de R\$ 53.975, foi aprovada na Assembleia Geral Ordinária realizada em 17 de abril de 2025.

Os montantes referentes à remuneração do pessoal-chave da Administração sob responsabilidade da controladora estão apresentados a seguir, para os períodos findos em 31 de março de 2025 e de 2024:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Benefícios de curto prazo (i)	7.328	4.371	22.570	14.617
Pagamento baseado em ações (ii)	-	-	2.507	2.398
	<u>7.328</u>	<u>4.371</u>	<u>25.077</u>	<u>17.015</u>

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

(ii). Corresponde ao custo do incentivo de longo prazo concedido aos administradores.

## Notas Explicativas

### 6 Investimentos

#### Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A	3.846.943	3.810.274	31.886	32.728
FIP -Venture Iguatemi	-	-	25.871	25.871
Iguatemi 365 Ltda	309.039	314.725	-	-
EDSP66 Participações S/A	111.651	98.047	-	-
Iguatemi PH Participação Ltda. (ii)	(5.354)	-	-	-
	<u>4.262.279</u>	<u>4.223.046</u>	<u>57.757</u>	<u>58.599</u>
Mais valia de investimentos (i)	-	-	109.508	112.782
Outros investimentos (iii)	1.297	1.297	22.514	22.514
	<u>4.263.576</u>	<u>4.224.343</u>	<u>189.779</u>	<u>193.895</u>

- (i) Mais valia de investimentos gerado na aquisição de fração adicional nas investidas Odivelas Participações S.A e Maiojama Participações S.A, sendo que na Odivelas, a vida útil será definida após a conclusão do projeto. Já a Maiojoma , detentora de 14% do Shopping Center Iguatemi Porto Alegre e da Torre Iguatemi Business anexa ao shopping, possui vida útil definida. Ambas aquisições, são participações minoritárias sem o controle da operação e por este motivo, o ágio não foi reclassificado para a rubrica de propriedade para investimentos.
- (ii) Controlada Iguatemi PH Participações constituída para aquisição da fração ideal do Shopping Patio Paulista e Higienópolis, conforme nota explicativa de evento subsequente destas informações trimestrais.
- (iii) Os outros investimentos referem-se substancialmente a participação de 5% na empresa Rojo Entretenimento S.A. ("Teatro Santander"), avaliado a valor justo.

#### **Movimentação das participações societárias**

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Saldo inicial	4.223.046	3.850.176	58.599	197.902
Aumento de capital	-	272.873	-	348
Adiantamento para futuro aumento de capital	(12.628)	9.582	-	-
Redução de capital	-	(1.000)	-	-
Equivalência patrimonial	102.410	397.797	(475)	(11.431)
Dividendos recebidos	(54.500)	(231.990)	(367)	(1.519)
Dividendos mínimos obrigatórios	-	(88.018)	-	-
Outros	3.951	13.626	-	(126.701)
Saldo final	<u>4.262.279</u>	<u>4.223.046</u>	<u>57.757</u>	<u>58.599</u>

## Notas Explicativas

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

Em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, 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 exercício	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.03.2024
AGSC	629	702	74	74	493	415	1.098	1.162
Outros	1.395	1.413	1.406	695	990	982	133	126

## 7 Propriedades para investimento

### Ao custo

Descrição	Vida útil média remanescente em anos	Terrenos	Edificações, instalações e outros	Depreciação acumulada	Total
Controladora					
31.03.2025	57 a 68 (*)	322.836	724.108	(33.580)	1.013.364
31.12.2024	49 a 60 (*)	322.836	706.211	(30.726)	998.321
Consolidado antes da mais valia					
31.03.2025	57 a 68 (*)	744.901	6.312.383	(1.587.734)	5.469.550
31.12.2024	26 a 60 (*)	744.901	6.274.860	(1.572.888)	5.446.873
Mais valia reclassificados (**)					
31.03.2025	39 a 60	34.785	58.576	(19.624)	73.737
31.12.2024	40 a 60	34.785	58.576	(19.312)	74.049
Total consolidado 2025		779.686	6.370.959	(1.607.358)	5.543.287
Total consolidado 2024		779.686	6.333.436	(1.592.200)	5.520.922

(\*) 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 de investimentos, 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 18 e 19.

A movimentação das propriedades para investimento é como segue:

**Notas Explicativas**

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Saldo inicial	998.321	993.163	5.520.922	5.029.091
Adições (i)	18.037	22.983	37.664	717.711
Baixas (ii)	(141)	-	(141)	(70.666)
Depreciações (iii)	(2.853)	(17.825)	(15.158)	(155.214)
Saldo Final	<u>1.013.364</u>	<u>998.321</u>	<u>5.543.287</u>	<u>5.520.922</u>

- (i) Em 2024, refere-se substancialmente ao processo de aquisição da participação de 16,63% do Shopping Riosul no valor de R\$ 393.987. As informações detalhadas desta operação foram divulgadas no comunicado a mercado de 08 de junho de 2024.
- (ii) Em 2024, referem-se ao processo de venda das participações de 50% do Shopping Iguatemi São Carlos e 18% do Shopping Iguatemi Alphaville. As informações detalhadas da operação foram divulgadas no comunicado a mercado de 28 de junho de 2024.
- (iii) Em 31 de janeiro de 2025, foi realizado uma reavaliação das vidas úteis remanescentes das propriedades para investimento, resultando numa redução dos custos e despesas com depreciação destas propriedades.

A Companhia revisou o valor justo das propriedades para investimento e o manteve de acordo com as premissas adotadas em 31 de dezembro de 2024, devido a não mudança significativa apurada. Sendo assim, segue o valor justo apurado em 31 de dezembro de 2024, conforme demonstrado a seguir:

	<u>31.12.2024</u>
	<u>Shoppings em</u>
	<u>operação</u>
Valor Justo	15.631.045
Área bruta locável própria (mil m2)	481

A Companhia adotou a metodologia de cálculo do valor justo, por meio do fluxo de caixa descontado - modelo Nominal (valor justo - nível III), o qual foi preparado por especialistas internos, considerando, qualificações físicas, premissas e estimativas ponderadas com informações do mercado imobiliário, bem como tendências macro econômicas para um período de dez anos. 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:

## Notas Explicativas

	<u>31.12.2024</u>
Taxa média de desconto real	9% a.a.
Taxa de ocupação	96,6%
Taxa de crescimento real na perpetuidade	2% a.a.
Inflação anual na perpetuidade	3,6% a.a.

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

## 8 Empréstimos e financiamentos

		Controladora		Consolidado	
		31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	10 de julho de 2031	-	-	44.763	46.375
Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	15 de dezembro de 2030	-	-	80.339	83.556
Opea CDI + 0,15% a.a	15 de setembro de 2025	-	-	23.279	37.947
Opea CDI + 1,30% a.a	15 de dezembro de 2034	-	-	88.559	89.325
Opea CDI + 1,30% a.a	19 de março de 2035	-	-	95.166	95.500
Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032	-	-	126.772	130.762
Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032	-	-	62.267	64.236
Opea 96% CDI	18 de fevereiro de 2030 (a)	-	-	341.331	-
Opea 99% CDI	16 de fevereiro de 2032 (a)	-	-	352.654	-
Opea CDI + 0,55% a.a	16 de outubro de 2028	186.861	181.204	186.861	181.204
Opea CDI + 0,60% a.a	15 de outubro de 2030	25.734	24.951	25.734	24.951
Opea 105% do CDI	16 de outubro de 2028	257.015	249.200	257.015	249.200
Opea 106% do CDI	15 de outubro de 2030	47.933	45.687	47.933	45.687
Banco Bradesco 99,95% do CDI	06 de fevereiro de 2043	645.420	647.229	645.420	647.229
Opea CDI + 0,30% a.a	11 de junho de 2032	-	-	134.359	129.037
Opea 103% CDI	11 de junho de 2032	-	-	572.100	555.030
		<u>1.162.963</u>	<u>1.148.271</u>	<u>3.084.552</u>	<u>2.380.039</u>
Circulante		67.282	44.127	173.720	137.462
Não circulante		1.095.681	1.104.144	2.910.832	2.242.577

- a) Em 20 de fevereiro de 2025, Iguatemi PPPH Participações LTDA emitiu a 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (duas) séries, vinculadas à 416ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da Opea Securitizadora. A operação foi concluída em 10 de março de 2025 no montante total de R\$700.000, sendo: 1ª série no valor de R\$350.000 com remuneração de 96% do CDI e vencimento em 14 de fevereiro de 2030 e amortização na mesma data; 2ª série no valor de R\$350.000 com remuneração de 99% do CDI e vencimento em 13 de fevereiro de 2032 e amortização na mesma data e, conta com o aval da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., conforme autorização do Conselho de Administração. Em março de 2025, o saldo é de R\$693.985. Esta operação não possui cláusula de covenants financeiros.

### Composição da dívida por indexador

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
TR	-	-	314.141	324.929
CDI	1.162.963	1.148.271	2.770.411	2.055.110
	<u>1.162.963</u>	<u>1.148.271</u>	<u>3.084.552</u>	<u>2.380.039</u>

## Notas Explicativas

### Cronograma da dívida

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
2026 a 2027	59.247	67.711	162.082	187.703
2028 a 2035	1.036.434	1.036.433	2.748.750	2.054.874
	<u>1.095.681</u>	<u>1.104.144</u>	<u>2.910.832</u>	<u>2.242.577</u>

### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Saldo inicial	1.148.271	1.162.991	2.380.039	1.944.226
Captações	-	-	700.000	700.000
Pagamento principal e juros	(21.805)	(143.697)	(75.293)	(507.392)
Juros provisionados	35.697	125.777	77.411	236.927
Custos de captação	800	3.200	2.395	6.278
Saldo final	<u>1.162.963</u>	<u>1.148.271</u>	<u>3.084.552</u>	<u>2.380.039</u>

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 2024, e permanecem válidas.

## 9 Debêntures

	Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024
Debêntures 10º emissão	499.162	515.131
Debêntures 11º emissão	243.228	235.104
Debêntures 13º emissão	298.089	305.925
	<u>1.040.479</u>	<u>1.056.160</u>
Circulante	108.524	124.564
Não circulante	931.955	931.596

A descrição das principais características das 10º, 11º e 13º 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 2024, e permanecem válidas.

### Cláusulas contratuais - “Covenants”

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

## Notas Explicativas

Debêntures	Nível de alavancagem e endividamento	
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
13º Emissão	Dívida Líquida / EBITDA < 4,50	e EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 1,50

A exigibilidade do atendimento aos índices financeiros e não financeiros para os empréstimos, financiamentos e debêntures é trimestral e com base na avaliação da Companhia todas as cláusulas foram cumpridas em 31 de março de 2025 e não existem cláusulas de opção de repactuação.

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

	Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024
Saldo inicial	1.056.160	1.422.782
Captações	-	300.000
Pagamento principal e juros	(51.620)	(829.111)
Custos de emissão	359	2.080
Juros provisionados	35.580	160.409
Saldo final	<u>1.040.479</u>	<u>1.056.160</u>

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

	Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024
2027 10º emissão	400.000	400.000
2028 11º emissão	236.128	236.129
2030 13º emissão	300.000	300.000
	<u>936.128</u>	<u>936.129</u>
Custos de emissão a apropriar	(4.173)	(4.533)
	<u>931.955</u>	<u>931.596</u>

### 10 Outras contas a pagar

Refere-se substancialmente ao processo de aquisição da participação de 16,6% do Shopping Rio-Sul no montante de R\$ 130.546, sendo R\$ 58.110 no circulante e R\$ 72.436 não circulante. Em 31 de dezembro de 2024 o saldo era R\$ 393.987 sendo R\$ 271.476 no circulante e R\$ 122.511 não circulante. As informações detalhadas da operação foram divulgadas no comunicado a mercado de 08 de junho de 2024.

## Notas Explicativas

### 11 Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Tributos diferidos (i)	-	-	7.374	8.159
PIS, Cofins e Fundo de Investimento Social - Finsocial	1.633	1.525	9.177	10.773
Outros impostos e contribuições (ii)	496	120	27.428	17.294
	<u>2.129</u>	<u>1.645</u>	<u>43.979</u>	<u>36.226</u>
Circulante	2.129	1.645	36.605	28.067
Não circulante	-	-	7.374	8.159

- (i). Refere-se substancialmente aos tributos Pis e Cofins sobre a linearização dos descontos, conforme nota explicativa nº 04, item (i).
- (ii). O saldo refere-se substancialmente aos valores de IPTU.

### 12 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	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Não circulante:				
Trabalhistas (i)	11.900	11.900	12.416	12.416
Outros (ii)	3.048	3.048	4.423	4.407
	<u>14.948</u>	<u>14.948</u>	<u>16.839</u>	<u>16.823</u>

- (i) A Companhia e suas controladas são réis 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 2025 de R\$ 11.900 (R\$ 11.900 em 2024) e R\$ 12.416 no consolidado (R\$ 12.416 em 2024).
- (ii) Referem-se a substancialmente a provisão dos processos de IPTU pela Prefeitura de Votorantim e Sorocaba, que perfazem em 31 de março de 2025 o montante de R\$ 1.210 (R\$ 1.210 em 2024).

#### ***Riscos tributários, cíveis e indenizatórios com perda possível***

A Companhia e suas subsidiárias estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis e indenizatórios surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo “possível” risco de perda. Em 31 de março de 2025, os valores estimados de perda em processos tributários totalizam no consolidado R\$ 85.203 (R\$63.406 em 2024), em processos cíveis no consolidado R\$6.570 (R\$1.266 em 2024) processos indenizatórios no consolidado R\$10.502 (R\$6.756 em 2024). Para os processos cíveis, na sua grande maioria são cobertos por uma apólice de seguro, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 17 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:

## Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Saldo inicial	14.948	14.948	16.823	16.590
Provisões líquidas de reversões	-	-	16	233
Saldo final	14.948	14.948	16.839	16.823

### 13 Instrumentos financeiros

#### 13.1 Considerações gerais e políticas

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

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

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

#### 13.2 Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros consolidados foram classificados conforme as seguintes categorias:

Natureza	Hierarquia do Valor Justo	Consolidado					
		31.03.2025			31.12.2024		
		Valor justo através do resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo através do resultado	Custo amortizado	Total
<b>Ativos</b>							
Caixa e equivalentes de caixa	N/A	-	14.593	14.593	-	49.040	49.040
Aplicações financeiras	Nível 2	2.256.691	13.329	2.270.020	1.487.942	284.373	1.772.315
Contas a receber	N/A	-	270.437	270.437	-	342.616	342.616
Outras contas a receber	N/A	-	292.278	292.278	-	274.614	274.614
Empréstimos a receber	N/A	-	1.171	1.171	-	953	953
Créditos com outras partes relacionadas	N/A	-	21.840	21.840	-	14.703	14.703
Outros créditos	N/A	-	5.858	5.858	-	8.815	8.815
Outros investimentos	Nível 3	22.514	-	22.514	22.514	-	22.514
<b>Total</b>		<b>2.279.205</b>	<b>619.506</b>	<b>2.898.711</b>	<b>1.510.456</b>	<b>975.114</b>	<b>2.485.570</b>
<b>Passivos</b>							
Fornecedores	N/A	-	31.147	31.147	-	15.195	15.195
Empréstimos e financiamentos	N/A	-	3.084.552	3.084.552	-	2.380.039	2.380.039
Debêntures e encargos	N/A	-	1.040.479	1.040.479	-	1.056.160	1.056.160
Outras obrigações	N/A	-	155.153	155.153	-	439.786	439.786
Débitos com partes relacionadas	N/A	-	5.256	5.256	-	6.097	6.097
<b>Total</b>		<b>-</b>	<b>4.316.587</b>	<b>4.316.587</b>	<b>-</b>	<b>3.897.277</b>	<b>3.897.277</b>

## Notas Explicativas

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).

### 13.3 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.

## Notas Explicativas

### c. *Gestão de capital*

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31.03.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Caixa, equivalentes de caixa e aplicação financeira	2.284.613	1.821.355
Empréstimos, financiamentos e debêntures	<u>(4.125.031)</u>	<u>(3.436.199)</u>
Posição Financeira Líquida	<u>(1.840.418)</u>	<u>(1.614.844)</u>
Patrimônio líquido	4.409.459	4.310.020

### d. *Risco de variação de preço*

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

### e. *Risco de taxas de juros*

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

#### **Análise de sensibilidade de variações nos índices de correção monetária**

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

No período encerrado de 31 de março de 2025, a Administração estimou cenários de variação nas taxas DI e TR, obtidas no site do Portal Brasil e Bolsa do Brasil - B3. Para o cenário provável, foram utilizadas as taxas vigentes na data de encerramento do período. Tais taxas foram estressadas em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os cenários possível e remoto, respectivamente.

Em 31 de março de 2025, 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

## Notas Explicativas

sensibilidade considera fluxos de pagamentos em datas futuras. Assim, o somatório global dos valores em cada cenário não equivale ao valor justo, ou ainda, ao valor presente desses passivos. O valor justo desses passivos, mantendo-se o risco de crédito da Companhia inalterado, não seria impactado em caso de variações nas taxas de juros, tendo em vista que as taxas utilizadas para levar os fluxos a valor futuro seriam as mesmas que trariam os fluxos a valor presente. Adicionalmente, são mantidos equivalentes de caixa e aplicações financeiras em títulos pós-fixados que teriam um aumento de remuneração nos cenários possível e remoto, neutralizando parte do impacto das elevações das taxas de juros no fluxo de pagamentos das dívidas. Entretanto, por não ter uma previsibilidade de vencimentos equivalente a dos passivos financeiros, o impacto dos cenários sobre tais ativos não foi considerado. Os saldos de equivalentes de caixa e de aplicações financeiras estão apresentados na nota explicativa nº 3.

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

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

Operação	Taxa	Risco individual	Controladora					Consolidado				
			31.03.2025					31.03.2025				
			Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
<b>Cenário Provável</b>												
Dívidas em CDI	12,65	Manutenção CDI	152.378	299.388	679.433	458.975	1.590.174	559.712	786.734	1.518.346	1.884.178	4.748.970
Dívidas em TR	0,17	Manutenção TR	-	-	-	-	-	25.929	40.846	25.529	6.994	99.298
Total vinculado a taxas de juros			152.378	299.388	679.433	458.975	1.590.174	585.641	827.580	1.543.875	1.891.172	4.848.268
<b>Cenário Possível &gt; 25%</b>												
Dívidas em CDI	15,81	Elevação em CDI	180.091	369.540	730.691	556.354	1.836.676	623.754	881.763	1.576.703	1.986.460	5.068.680
Dívidas em TR	0,21	Elevação em TR	-	-	-	-	-	25.975	41.164	26.093	7.337	100.569
Total vinculado a taxas de juros			180.091	369.540	730.691	556.354	1.836.676	649.729	922.927	1.602.796	1.993.797	5.169.249
<b>Cenário Remoto &gt; 50%</b>												
Dívidas em CDI	18,98	Alta Elevação em CDI	207.158	438.212	780.802	651.101	2.077.273	686.533	974.830	1.633.719	2.085.977	5.381.059
Dívidas em TR	0,25	Alta Elevação em TR	-	-	-	-	-	26.020	41.483	26.663	7.685	101.851
Total vinculado a taxas de juros			207.158	438.212	780.802	651.101	2.077.273	712.553	1.016.313	1.660.382	2.093.662	5.482.910
<b>Cenário Possível &lt; 25%</b>												
Dívidas em CDI	9,49	Redução em CDI	123.983	227.674	626.965	358.809	1.337.431	494.343	689.639	1.458.573	1.778.968	4.421.523
Dívidas em TR	0,12	Redução em TR	-	-	-	-	-	25.884	40.530	24.971	6.656	98.041
Total vinculado a taxas de juros			123.983	227.674	626.965	358.809	1.337.431	520.227	730.169	1.483.544	1.785.624	4.519.564
<b>Cenário Remoto &lt; 50%</b>												
Dívidas em CDI	6,33	Redução em CDI	94.866	154.308	573.213	255.680	1.078.067	427.571	590.358	1.397.301	1.670.646	4.085.876
Dívidas em TR	0,08	Redução em TR	-	-	-	-	-	22.834	35.625	21.781	5.589	85.829
Total vinculado a taxas de juros			94.866	154.308	573.213	255.680	1.078.067	450.405	625.983	1.419.082	1.676.235	4.171.705

**Notas Explicativas***Impactos estimados nas dívidas da Companhia*

Operação	Controladora					Consolidado				
	31.03.2025					31.03.2025				
	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	27.713	70.152	51.258	97.379	246.502	64.042	95.029	58.357	102.282	319.710
Dívidas em TR	-	-	-	-	-	46	318	564	343	1.271
Total de impacto	27.713	70.152	51.258	97.379	246.502	64.088	95.347	58.921	102.625	320.981
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	54.780	138.824	101.369	192.126	487.099	126.821	188.096	115.373	201.799	632.089
Dívidas em TR	-	-	-	-	-	91	637	1.134	691	2.553
Total de impacto	54.780	138.824	101.369	192.126	487.099	126.912	188.733	116.507	202.490	634.642
Cenário Possível - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	(28.395)	(71.714)	(52.468)	(100.166)	(252.743)	(65.369)	(97.095)	(59.773)	(105.210)	(327.447)
Dívidas em TR	-	-	-	-	-	(45)	(316)	(558)	(338)	(1.257)
Total de impacto	(28.395)	(71.714)	(52.468)	(100.166)	(252.743)	(65.414)	(97.411)	(60.331)	(105.548)	(328.704)
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	(57.512)	(145.080)	(106.220)	(203.295)	(512.107)	(132.141)	(196.376)	(121.045)	(213.532)	(663.094)
Dívidas em TR	-	-	-	-	-	(3.095)	(5.221)	(3.748)	(1.405)	(13.469)
Total de impacto	(57.512)	(145.080)	(106.220)	(203.295)	(512.107)	(135.236)	(201.597)	(124.793)	(214.937)	(676.563)

**14 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	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Imposto de renda e contribuição social - correntes	-	(868)	(25.592)	(21.693)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	5.303	8.567	3.885	9.281
	5.303	7.699	(21.707)	(12.412)

## Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	102.131	73.364	129.168	93.500
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	(34.725)	(24.944)	(43.917)	(31.790)
Efeitos tributários sobre:				
Resultado da equivalência patrimonial	34.819	25.841	(161)	(2.785)
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	16.245	15.403
Recomposição Imposto de renda e contribuição social diferidos				
Exclusões (adições) permanentes e outros	5.209	6.802	6.126	6.760
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	5.303	7.699	(21.707)	(12.412)

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferidos em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, está assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	88.299	86.178	366.314	362.942
Outras adições temporárias (Rev. Pontos)	19.639	17.674	27.241	25.343
Impostos diferidos - ativo	107.938	103.852	393.555	388.285
Diferenças temporárias (Depr. Fiscal)	(16.599)	(12.489)	(339.798)	(328.857)
Linearização	-	-	(26.362)	(31.993)
Ajuste de valor justo	(4.688)	(10.015)	(8.913)	(10.212)
Impostos diferidos - passivo	(21.287)	(22.504)	(375.073)	(371.062)
Impostos diferidos líquido	86.651	81.348	18.482	17.223

Abaixo o cronograma de realização do saldo imposto de renda e contribuição social diferidos em 31 de março de 2025:

## Notas Explicativas

Ano	Controladora		Consolidado	
	%	Valor	%	Valor
2025	0%	-	4%	15.742
2026	0%	-	12%	47.227
2027	5%	5.397	24%	94.453
2028	11%	11.873	40%	157.422
2029	23%	24.826	58%	228.262
2030	36%	38.858	74%	291.231
2031	53%	57.207	80%	314.844
2032	76%	82.033	86%	338.457
Após 2032	100%	107.938	100%	393.555

## 15 Patrimônio líquido - Controladora

### a. Capital social

Em 31 de março de 2025, o capital social integralizado da Companhia é de R\$1.819.552 (R\$1.819.552 em 31 de dezembro de 2024), sendo representado por 770.992.429 ações ordinárias e 435.368.756 ações preferenciais (774.849.080 ações ordinárias e 443.082.050 ações preferenciais em 2024), todas nominativas e sem valor nominal. Em 02 fevereiro de 2025 foi aprovado pelo Conselho de Administração o cancelamento de ações em tesouraria sem redução de capital. O capital social realizado da Companhia é de R\$1.759.393 (R\$1.759.393 em 31 de dezembro de 2024), 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

O valor de R\$ 1.450.853 refere-se substancialmente ao ganho na incorporação de 100% das ações de sua controlada Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A, fruto do processo de uma reorganização societária.

#### *Outras reservas de capital*

A Companhia constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R\$3.949 (R\$15.795 em 31 de dezembro de 2024).

#### *Ações em tesouraria*

Em 31 de março de 2025, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$ 11.945 (R\$99.434 em 2024) divididas em 673.000 ações ordinárias e 1.346.000 ações preferenciais, com os objetivos de subsidiar o plano de remuneração de ações e realizar o cancelamento ou alienação, como forma de gerar valor aos seus acionistas.

## Notas Explicativas

### d. Reservas de lucros

#### *Reserva legal*

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

#### *Reserva de retenção de lucros*

A reserva de retenção de lucros, que corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para a reserva legal e a proposta para a distribuição dos dividendos, visa, principalmente, atender aos planos de investimentos previstos em orçamento de capital de giro da Companhia e suas controladas.

### 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 18 de fevereiro de 2025, foi aprovado no conselho de administração a proposta da distribuição de dividendos no montante de R\$ 200.000, que foi confirmado na AGO realizada em 17 de abril de 2025. Este valor será pago em quatro parcelas iguais e consecutivas: a primeira foi paga em 06 de março de 2025, a segunda será em 30 de abril de 2025, a terceira em 30 de julho de 2025, e a última parcela em 30 de outubro de 2025.

## 16 Resultado por ação, básico e diluído

	Controladora e Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024
Lucro básico por ação das operações (em R\$)	0,09	0,07
Lucro diluído por ação das operações (em R\$)	0,09	0,07

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	
	31.03.2025	31.03.2024
Resultado do exercício atribuível aos proprietários da Companhia	107.434	81.063
Quantidade média ponderada de ações para fins de cálculo do resultado por ação	1.239.052.020	1.227.026.018

## Notas Explicativas

### 17 Seguros

Em 31 de março de 2025, a Companhia e seus empreendimentos apresentavam as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

#### a. Seguro de riscos patrimoniais

A Companhia contratou seguro de riscos operacionais, que abrange os usuais riscos que podem impactar suas atividades, com a Tóquio Marine Seguradora S.A. (61%), Axa Seguros S.A. (19%) e Sompo Seguros S.A. (20%), cuja apólice prevê o limite máximo de indenização de R\$1.162.473, relativos aos danos materiais e lucros cessantes e o Shopping Pátio Higienópolis contratou o seguro de riscos operacionais também com a Tóquio Marine Seguradora S.A. (70%), Axa Seguros S.A. (15%) e Sompo Seguros S.A. (15%), que prevê o limite máximo de indenização de R\$745.090 relativos aos danos materiais e lucros cessantes. O período de cobertura estende-se até 30 de abril de 2025.

#### b. Seguro de Responsabilidade Civil Geral

A Companhia e o Shopping Pátio Higienópolis possuem um seguro de responsabilidade civil geral que abrange os riscos usuais aplicáveis às suas atividades, contratado com a Sompo Seguros S.A. (100%). Tais apólices referem-se às quantias pelas quais a Companhia possa vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expreso pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos involuntários, corporais e/ou materiais, causados a terceiros. O período de cobertura estende-se até 30 de abril de 2025.

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) 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

### 18 Receita líquida de aluguéis e serviços

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Aluguéis	40.623	39.103	246.957	234.003
Estacionamento	3.355	3.071	59.439	52.711
Prestação de serviços	-	-	26.018	25.905
Operações de varejo (i)	-	-	35.427	25.616
Outros	-	-	-	18
Receita bruta de aluguéis e serviços	43.978	42.174	367.841	338.253
Impostos e deduções	(3.742)	(4.203)	(55.723)	(58.251)
Receita líquida de aluguéis e serviços	40.236	37.971	312.118	280.002

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

### 19 Custo dos serviços e despesas por natureza

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

#### Controladora

	31.03.2025			31.03.2024		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(2.284)	(1.321)	(3.605)	(3.484)	(779)	(4.263)
Pessoal	(219)	(4.874)	(5.093)	(180)	(4.885)	(5.065)
Serviços de terceiros	(1.268)	(232)	(1.500)	(808)	(89)	(897)
Fundo de promoção	(200)	-	(200)	(187)	-	(187)
Estacionamento	(127)	-	(127)	(83)	-	(83)
Outros	(650)	(214)	(864)	(732)	(339)	(1.071)
	(4.748)	(6.641)	(11.389)	(5.474)	(6.092)	(11.566)

#### Consolidado

	31.03.2025			31.03.2024		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(13.609)	(11.011)	(24.620)	(35.943)	(9.363)	(45.306)
Pessoal	(8.054)	(22.249)	(30.303)	(8.471)	(16.572)	(25.043)
Remuneração baseado em ações	-	(3.949)	(3.949)	-	(3.552)	(3.552)
Serviços de terceiros	(3.686)	(5.116)	(8.802)	(2.693)	(4.503)	(7.196)
Fundo de promoção	(796)	-	(796)	(853)	-	(853)
Estacionamento	(11.355)	-	(11.355)	(10.422)	-	(10.422)
Operações de varejo (i)	(26.517)	-	(26.517)	(20.631)	-	(20.631)
Outros	(10.426)	(4.941)	(15.367)	(12.984)	(4.092)	(17.076)
	(74.443)	(47.266)	(121.709)	(91.997)	(38.082)	(130.079)

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

## Notas Explicativas

### 20 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Receitas financeiras:				
Juros ativos	190	41	2.918	3.060
Variações monetárias e cambiais ativas	207	1.709	6.028	4.435
Rendimentos de aplicações financeiras (i)	8.829	9.154	49.976	47.216
Ganho na operação de swap (ii)	2.950	-	2.950	-
Outras receitas financeiras	63	909	771	680
	<u>12.239</u>	<u>11.813</u>	<u>62.643</u>	<u>55.391</u>
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(36.497)	(32.647)	(79.806)	(52.667)
Encargos de debêntures	-	-	(35.939)	(43.635)
Perda na operação de swap (ii)	-	(8.162)	-	(8.162)
Impostos e taxas	(552)	(769)	(4.465)	(3.764)
Outras despesas financeiras	(5.138)	(18)	(17.880)	(3.154)
	<u>(42.187)</u>	<u>(41.596)</u>	<u>(138.090)</u>	<u>(111.382)</u>
Resultado financeiro	<u>(29.948)</u>	<u>(29.783)</u>	<u>(75.447)</u>	<u>(55.991)</u>

- (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.

### 21 Outras receitas e despesas operacionais

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

### 22 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.

### 23 Benefícios a empregados

#### a. Plano de previdência complementar privada

Atualmente o Grupo mantém 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.

## Notas Explicativas

### **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 27 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, e permanecem válidas.

## **24 Eventos subsequentes**

Em 14 de abril de 2025, a Companhia assinou um memorando de entendimentos vinculantes, relacionados a venda de frações nos empreendimentos Shopping Market Place, Edifício Market Place Towers e Galleria Shopping. O valor total da transação é de R\$ 500.000. Maiores detalhes da operação, vide fato relevante expedido pela Companhia, nesta mesma data.

Em 15 de abril de 2025, a Companhia realizou o fechamento da aquisição de frações ideais dos shoppings Pátio Higienópolis e Pátio Paulista. O valor total da operação foi de R\$ 2.585.119 e será liquidado em conjunto com os parceiros financeiros, sendo que deste montante, aproximadamente R\$ 700.000 são de responsabilidade da Companhia. Maiores detalhes da operação, vide comunicado a mercado expedido pela Companhia, nesta mesma data.

## 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 de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 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 Informações Trimestrais - 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, conseqüentemente, 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 Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

### 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 2025, 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 Informações Trimestrais - ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a 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 nesse pronunciamento técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 29 de abril de 2025

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 2025.

São Paulo, 29 de Abril de 2025.

Jorge Moyses Dib Filho  
Conselheiro Fiscal

Giselle Coelho  
Conselheira Fiscal

Leonardo Leirinha Souza Campos  
Conselheiro Fiscal

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

O Sr. Ciro Neto, 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 2025.

São Paulo, 29 de Abril de 2025.

Ciro Neto  
Presidente

Guido Barbosa de Oliveira  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

O Sr. Ciro Neto, 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 2025.

São Paulo, 29 de Abril de 2025.

Ciro Neto  
Presidente

Guido Barbosa de Oliveira  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores