

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	8
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	17
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	24
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	51
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	52
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	53

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 31/03/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	164.955.322
Preferenciais	0
Total	164.955.322
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	6.071.985	6.041.604
1.01	Ativo Circulante	1.122.977	1.092.887
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.407	12.063
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.007.053	964.596
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	993.724	964.596
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	993.724	964.596
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	80.037	85.925
1.01.03.01	Clientes	34.369	50.293
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	45.668	35.632
1.01.06	Tributos a Recuperar	21.688	25.096
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	21.688	25.096
1.01.07	Despesas Antecipadas	4.849	245
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	7.943	4.962
1.01.08.03	Outros	7.943	4.962
1.01.08.03.02	Empréstimos a Receber	430	524
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	7.513	4.438
1.02	Ativo Não Circulante	4.949.008	4.948.717
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	67.861	93.808
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	12.826
1.02.01.04	Contas a Receber	35.411	51.912
1.02.01.04.01	Clientes	4.520	5.415
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	30.891	46.497
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	4.698	1.389
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	4.698	1.389
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	27.752	27.681
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	27.752	27.681
1.02.02	Investimentos	4.846.230	4.820.031
1.02.02.01	Participações Societárias	3.494.885	3.487.663
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	3.473.986	3.466.764
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	20.899	20.899
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.351.345	1.332.368
1.02.03	Imobilizado	20.096	17.941
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	20.096	17.941
1.02.04	Intangível	14.821	16.937
1.02.04.01	Intangíveis	14.821	16.937
1.02.04.01.03	Softwares	14.821	16.937

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	6.071.985	6.041.604
2.01	Passivo Circulante	318.781	320.169
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	22.149	36.264
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	22.149	36.264
2.01.02	Fornecedores	13.770	7.403
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	13.770	7.403
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.759	5.040
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	4.002	4.325
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Federais	4.002	4.325
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	3.757	715
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	170.551	164.855
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	62.027	40.291
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	62.027	40.291
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	104.552	106.607
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.112	5.437
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	3.112	3.112
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	2.325
2.01.05.02	Outros	101.440	101.170
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	88.018	88.018
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	4.267	4.182
2.01.05.02.06	Receitas Diferidas	9.155	8.970
2.02	Passivo Não Circulante	1.924.592	1.932.442
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.828.261	1.836.065
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	896.306	904.469
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	896.306	904.469
2.02.01.02	Debêntures	931.955	931.596
2.02.02	Outras Obrigações	2.144	2.985
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.144	2.985
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	2.144	2.985
2.02.03	Tributos Diferidos	71.965	69.652
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	71.965	69.652
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	71.965	69.652
2.02.04	Provisões	314	314
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	314	314
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	291	291
2.02.04.01.05	Outras Provisões p/ Riscos	23	23
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	21.908	23.426
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	21.908	23.426
2.02.06.02.01	Receitas Diferidas	21.908	23.426
2.03	Patrimônio Líquido	3.828.612	3.788.993
2.03.01	Capital Social Realizado	3.000.036	3.000.036
2.03.02	Reservas de Capital	322.950	319.001

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	279.321	279.321
2.03.02.07	Outras Reservas de Capital	43.629	39.680
2.03.04	Reservas de Lucros	415.456	469.956
2.03.04.01	Reserva Legal	191.570	191.570
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	223.886	278.386
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	90.170	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(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
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	96.484	91.230
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-24.043	-32.205
3.03	Resultado Bruto	72.441	59.025
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	55.126	57.248
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-34.101	-24.097
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2.944	2.479
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-389	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	86.672	78.866
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	127.567	116.273
3.06	Resultado Financeiro	-35.084	-27.529
3.06.01	Receitas Financeiras	33.541	29.972
3.06.01.01	Receitas Financeiras	33.541	29.972
3.06.02	Despesas Financeiras	-68.625	-57.501
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-68.625	-57.501
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	92.483	88.744
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.313	-3.614
3.08.01	Corrente	0	-1.612
3.08.02	Diferido	-2.313	-2.002
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	90.170	85.130
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	90.170	85.130
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,5	0,46
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,5	0,46

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	90.170	85.358
4.03	Resultado Abrangente do Período	90.170	85.358

DFs Individuais / 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	-967	-20.120
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	61.100	64.517
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	90.170	85.358
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	7.622	16.439
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	-86.672	-78.866
6.01.01.05	Variações Monetárias Líquidas	32.071	25.762
6.01.01.07	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.313	2.002
6.01.01.08	Provisão para Pagamento Baseado em Ações	3.949	3.552
6.01.01.09	Provisão para Programa de Bonificação	4.760	1.251
6.01.01.10	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	1.168	1.170
6.01.01.13	Amortização dos Custos de Captação	1.215	731
6.01.01.16	Linearização dos descontos	4.504	7.118
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-3.005	-11.670
6.01.02.01	Aluguéis a Receber	15.384	14.147
6.01.02.02	Impostos a Recuperar e Créditos Tributários	3.408	-3.867
6.01.02.03	Empréstimos a Receber	94	68
6.01.02.04	Créditos com Partes Relacionadas	-3.309	2.287
6.01.02.06	Outros Ativos	-3.146	-3.309
6.01.02.07	Despesas Antecipadas	-4.604	-4.875
6.01.02.09	Fornecedores	6.367	346
6.01.02.10	Impostos e Contribuições a Pagar	4.757	3.347
6.01.02.11	Provisões para Salários e Encargos	-18.875	-13.605
6.01.02.12	Débitos com Partes Relacionadas	-3.166	-3.349
6.01.02.13	Contas a Pagar	85	-2.860
6.01.03	Outros	-59.062	-72.967
6.01.03.01	Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	-2.038	-957
6.01.03.02	Pagamentos de Juros	-57.024	-72.010
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	54.597	29.937
6.02.01	Aquisição de Ativo Não Circulante	-26.326	-17.711
6.02.03	Dividendos Recebidos de Controladas	45.171	58.896
6.02.07	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	33.967	-24.929
6.02.08	Aplicações Financeiras Mantidas para Negociação	1.785	13.681
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-64.286	-14.030
6.03.01	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-9.786	-9.693
6.03.02	Dividendos Pagos	-54.500	-4.337
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-10.656	-4.213
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	12.063	11.773
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.407	7.560

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.000.036	319.001	469.956	0	0	3.788.993
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.000.036	319.001	469.956	0	0	3.788.993
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3.949	0	0	0	3.949
5.04.08	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	3.949	0	0	0	3.949
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-54.500	90.170	0	35.670
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	90.170	0	90.170
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-54.500	0	0	-54.500
5.05.02.06	Distribuição Antecipada de Resultados	0	0	-54.500	0	0	-54.500
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.000.036	322.950	415.456	90.170	0	3.828.612

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.848.796	305.376	511.078	0	0	3.665.250
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.848.796	305.376	511.078	0	0	3.665.250
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3.552	0	0	0	3.552
5.04.08	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	3.552	0	0	0	3.552
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	85.358	0	85.358
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	85.358	0	85.358
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.848.796	308.928	511.078	85.358	0	3.754.160

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(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
7.01	Receitas	107.089	101.221
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	112.666	108.784
7.01.02	Outras Receitas	-4.409	-6.393
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.168	-1.170
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-21.551	-18.315
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-12.084	-12.957
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.467	-5.358
7.03	Valor Adicionado Bruto	85.538	82.906
7.04	Retenções	-7.622	-16.439
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-7.622	-16.439
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	77.916	66.467
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	120.213	108.838
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	86.672	78.866
7.06.02	Receitas Financeiras	33.541	29.972
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	198.129	175.305
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	198.129	175.305
7.08.01	Pessoal	28.456	20.548
7.08.01.01	Remuneração Direta	15.350	11.458
7.08.01.02	Benefícios	10.264	7.167
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.842	1.923
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	13.013	13.389
7.08.02.01	Federais	11.988	12.421
7.08.02.03	Municipais	1.025	968
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	66.490	56.010
7.08.03.01	Juros	68.625	57.501
7.08.03.02	Aluguéis	98	94
7.08.03.03	Outras	-2.233	-1.585
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	90.170	85.358
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	90.170	85.358

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	6.466.364	6.466.894
1.01	Ativo Circulante	1.776.618	1.759.518
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	12.095	38.535
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.394.899	1.320.961
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.381.570	1.320.961
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	1.381.570	1.320.961
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	286.826	331.117
1.01.03.01	Clientes	146.080	189.996
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	140.746	141.121
1.01.04	Estoques	34.604	30.169
1.01.06	Tributos a Recuperar	20.551	26.400
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	20.551	26.400
1.01.07	Despesas Antecipadas	18.374	6.033
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	9.269	6.303
1.01.08.03	Outros	9.269	6.303
1.01.08.03.02	Empréstimos a Receber	517	577
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	8.752	5.726
1.02	Ativo Não Circulante	4.689.746	4.707.376
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	295.746	341.945
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	12.826
1.02.01.03.02	Títulos Mantidos até o Vencimento	0	12.826
1.02.01.04	Contas a Receber	194.247	237.164
1.02.01.04.01	Clientes	8.704	12.285
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	185.543	224.879
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	18.810	12.800
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	18.810	12.800
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	82.689	79.155
1.02.01.10.04	Empréstimos a Receber	350	393
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	82.327	78.750
1.02.01.10.07	Outros Ativos não circulantes	12	12
1.02.02	Investimentos	4.251.545	4.223.270
1.02.02.01	Participações Societárias	185.829	192.598
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	138.741	145.510
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	47.088	47.088
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	4.065.716	4.030.672
1.02.02.02.02	Propriedades para Investimento	4.065.716	4.030.672
1.02.03	Imobilizado	38.020	35.603
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	38.020	35.603
1.02.04	Intangível	104.435	106.558
1.02.04.01	Intangíveis	104.435	106.558
1.02.04.01.02	Ágio na Aquisição de Investimentos	88.169	88.169
1.02.04.01.03	Softwares	16.266	18.389

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	6.466.364	6.466.894
2.01	Passivo Circulante	431.870	454.985
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	28.314	45.655
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	28.314	45.655
2.01.02	Fornecedores	29.223	14.265
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	29.223	14.265
2.01.03	Obrigações Fiscais	34.175	26.301
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.263	9.126
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Fiscais Federais	7.263	9.126
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	839	2.410
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	26.073	14.765
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	211.359	217.898
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	102.835	93.334
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	102.835	93.334
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	128.799	150.866
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.112	5.037
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	3.112	5.037
2.01.05.02	Outros	125.687	145.829
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	88.018	88.018
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	18.880	38.304
2.01.05.02.06	Receitas Diferidas	18.789	19.507
2.02	Passivo Não Circulante	2.205.665	2.222.720
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.056.724	2.070.030
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.124.769	1.138.434
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.124.769	1.138.434
2.02.01.02	Debêntures	931.955	931.596
2.02.02	Outras Obrigações	5.718	6.558
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.144	2.985
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	2.144	2.985
2.02.02.02	Outros	3.574	3.573
2.02.02.02.04	Outras Contas a Pagar Não Circulante	3.574	3.573
2.02.03	Tributos Diferidos	105.240	105.467
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	105.240	105.467
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	97.488	96.948
2.02.03.01.02	Pis e Cofins Sobre as Receitas Diferidas	7.752	8.519
2.02.04	Provisões	1.874	1.874
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.874	1.874
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	516	516
2.02.04.01.05	Outras Provisões p/ Riscos	1.358	1.358
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	36.109	38.791
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	36.109	38.791
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	3.828.829	3.789.189

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.01	Capital Social Realizado	3.000.036	3.000.036
2.03.02	Reservas de Capital	322.950	319.001
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	279.321	279.321
2.03.02.07	Outras Reservas de Capital	43.629	39.680
2.03.04	Reservas de Lucros	415.456	469.956
2.03.04.01	Reserva Legal	191.570	191.570
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	223.886	278.386
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	90.170	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	217	196

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	260.221	242.030
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-69.110	-85.228
3.03	Resultado Bruto	191.111	156.802
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-36.119	-25.158
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-42.995	-31.908
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	8.073	7.311
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-722	-292
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-475	-269
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	154.992	131.644
3.06	Resultado Financeiro	-39.369	-26.152
3.06.01	Receitas Financeiras	48.621	44.418
3.06.01.01	Receitas Financeiras	48.621	44.418
3.06.02	Despesas Financeiras	-87.990	-70.570
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-87.990	-70.570
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	115.623	105.492
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-25.426	-20.109
3.08.01	Corrente	-24.886	-20.825
3.08.02	Diferido	-540	716
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	90.197	85.383
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	90.197	85.383
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	90.170	85.358
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	0,5	0,46
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,5	0,46

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	90.197	85.383
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	90.197	85.383
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	90.170	85.358
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	126.696	107.314
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	164.482	183.011
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	90.197	85.383
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	20.866	39.750
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	475	269
6.01.01.05	Variação Monetárias, Líquidas	27.466	29.023
6.01.01.06	Provisão para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	13	0
6.01.01.07	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	540	-716
6.01.01.08	Provisão para Pagamento Baseado em Ações	3.949	3.552
6.01.01.09	Provisão para Programa de Bonificação	7.190	5.125
6.01.01.10	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	2.021	2.632
6.01.01.13	Amortização dos Custos de Captação	1.459	976
6.01.01.15	Provisão para Desvalorização de Estoque	-1.445	-1.884
6.01.01.16	Linearização dos descontos	11.751	18.901
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	46.735	25.005
6.01.02.01	Aluguéis a Receber	74.078	46.541
6.01.02.02	Impostos a Recuperar e Créditos Tributários	19.317	0
6.01.02.03	Empréstimos a Receber	103	79
6.01.02.04	Créditos com Partes Relacionadas	-6.010	2.092
6.01.02.06	Outros Ativos	-6.603	-6.543
6.01.02.07	Despesas Antecipadas	-12.341	-12.982
6.01.02.08	Estoque	-2.990	-412
6.01.02.09	Fornecedores	14.958	229
6.01.02.10	Impostos e Contribuições a Pagar	12.956	22.891
6.01.02.11	Provisões para Salários e Encargos	-24.531	-20.988
6.01.02.12	Débitos com Partes Relacionadas	-2.766	-1.006
6.01.02.13	Contas a Pagar	-19.436	-4.896
6.01.03	Outros	-84.521	-100.702
6.01.03.01	Pagamentos de Imposto de Renda e Contribuição Social	-19.317	-19.601
6.01.03.02	Pagamentos de Juros	-65.204	-81.101
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-70.476	-103.661
6.02.01	Aquisição de Ativo Não Circulante	-50.277	-68.986
6.02.03	Dividendos Recebidos de Controladas	367	202
6.02.08	Aplicações Financeiras Mantidas para Negociação	-20.560	-34.854
6.02.10	Outros	-6	-23
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-82.660	-29.659
6.03.01	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-28.160	-25.322
6.03.02	Dividendos Pagos	-54.500	-4.337
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-26.440	-26.006
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	38.535	48.944
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	12.095	22.938

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	3.000.036	319.001	469.956	0	0	3.788.993	196	3.789.189
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.000.036	319.001	469.956	0	0	3.788.993	196	3.789.189
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3.949	0	0	0	3.949	-6	3.943
5.04.08	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	3.949	0	0	0	3.949	0	3.949
5.04.09	Outros	0	0	0	0	0	0	-6	-6
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-54.500	90.170	0	35.670	27	35.697
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	90.170	0	90.170	27	90.197
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-54.500	0	0	-54.500	0	-54.500
5.05.02.06	Distribuição Antecipada de Resultados	0	0	-54.500	0	0	-54.500	0	-54.500
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.000.036	322.950	415.456	90.170	0	3.828.612	217	3.828.829

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.848.796	305.376	511.078	0	0	3.665.250	195	3.665.445
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.848.796	305.376	511.078	0	0	3.665.250	195	3.665.445
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3.552	0	0	0	3.552	-23	3.529
5.04.08	Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	0	3.552	0	0	0	3.552	0	3.552
5.04.09	Outros	0	0	0	0	0	0	-23	-23
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	85.358	0	85.358	25	85.383
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	85.358	0	85.358	25	85.383
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.848.796	308.928	511.078	85.358	0	3.754.160	197	3.754.357

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(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
7.01	Receitas	294.028	269.800
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	311.615	296.078
7.01.02	Outras Receitas	-15.566	-23.646
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-2.021	-2.632
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-48.276	-44.504
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-35.217	-34.056
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-13.059	-10.448
7.03	Valor Adicionado Bruto	245.752	225.296
7.04	Retenções	-20.866	-39.750
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-20.866	-39.750
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	224.886	185.546
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	48.146	44.149
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-475	-269
7.06.02	Receitas Financeiras	48.621	44.418
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	273.032	229.695
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	273.032	229.695
7.08.01	Pessoal	41.072	30.044
7.08.01.01	Remuneração Direta	22.792	17.888
7.08.01.02	Benefícios	14.700	9.619
7.08.01.03	F.G.T.S.	3.580	2.537
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	56.080	45.961
7.08.02.01	Federais	45.451	37.490
7.08.02.02	Estaduais	5.949	4.298
7.08.02.03	Municipais	4.680	4.173
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	85.683	68.307
7.08.03.01	Juros	87.990	70.570
7.08.03.02	Aluguéis	514	99
7.08.03.03	Outras	-2.821	-2.362
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	90.197	85.383
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	90.170	85.358
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	27	25

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO CONSOLIDADO

DRE Consolidada - Contábil (R\$ mil)	1T25	1T24	Var. %
Receita Bruta	311.615	296.078	5,2%
Impostos e descontos	-51.394	-54.048	-4,9%
Receita Líquida	260.221	242.030	7,5%
Custos e Despesas	-91.239	-77.386	17,9%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	7.351	7.019	4,7%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-475	-269	76,6%
EBITDA	175.858	171.394	2,6%
Margem EBITDA	67,58%	70,82%	-3,2 p.p.
Depreciação e Amortização	-20.866	-39.750	-47,5%
EBIT	154.992	131.644	17,7%
Margem EBIT	59,56%	54,39%	5,2 p.p.
Receitas Financeiras	48.621	44.418	9,5%
Despesas Financeiras	-87.990	-70.570	24,7%
IR e CSLL	-25.425	-20.109	26,4%
Lucro Líquido	90.198	85.383	5,6%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	90.170	85.358	5,6%
Atribuído a Sócios Não Controladores	28	25	12,0%
Margem Líquida	34,66%	35,28%	-0,6 p.p.
FFO	111.064	125.133	-11,24%
Margem FFO	42,68%	51,70%	-9,0 p.p.

RECEITA BRUTA

A Receita Bruta, da Iguatemi no período foi de R\$ 312 milhões, aumento de 5,2% em relação ao mesmo período de 2024.

Receita Bruta - Contábil (R\$ mil)	1T25	1T24	Var. %
Aluguel	197.904	194.900	1,5%
Taxa de Administração	19.680	15.745	25,0%
Estacionamento	55.910	49.640	12,6%
Operações de varejo	35.427	25.616	38,3%
Outros	2.694	10.177	-73,5%
Total	311.615	296.078	5,2%

A Receita de Aluguel, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve um aumento de 1,5 % em relação a 2024.

Receita de Aluguel - Contábil (R\$ mil)	1T25	1T24	Var. %
Aluguel Mínimo	156.977	166.483	-5,7%
Aluguel Percentual	11.274	9.765	15,5%

Comentário do Desempenho

Locações Temporárias	29.653	18.652	59,0%
Total	197.904	194.900	1,5%

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

- Aluguel Mínimo: queda de 5,7%, reflexo da venda do Iguatemi São Carlos e fração do Alphaville.
- Aluguel Percentual (Overage): aumento de 15,5%, decorrente do crescimento das vendas, e da redução no custo de ocupação.
- Locações Temporárias: aumento de 59%, 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% em relação ao mesmo período de 2024, impactada pelo crescimento do resultado operacional dos empreendimentos.

A Receita de Estacionamento atingiu R\$ 56 milhões, 12,6% 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\$ 25 milhões negativos.

RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida do período foi de R\$ 260 milhões, aumento de 7,5% em relação ao mesmo período de 2024.

CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas - Contábil (R\$ mil)	1T25	1T24	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-58.933	-54.064	9,0%
Pessoal	-9.046	-8.290	9,1%
Serviços de terceiros	-2.340	-1.885	24,1%
Fundo de promoção	-518	-665	-22,1%
Estacionamento	-11.229	-10.339	8,6%
Operações de varejo	-26.517	-20.631	28,5%
Outros	-9.283	-12.254	-24,2%
Despesas	-32.306	-23.322	38,5%
Pessoal	-18.827	-11.665	61,4%
Remuneração baseado em ações	-3.949	-3.552	11,2%
Serviços de terceiros	-4.879	-4.353	12,1%
Outros	-4.651	-3.752	24,0%
Subtotal	-91.239	-77.386	17,9%
Depreciação e Amortização	-20.866	-39.750	-47,5%
Total	-112.105	-117.136	-4,3%

Comentário do Desempenho

A linha de Custos de Aluguéis e Serviços foi de R\$ 59 milhões no período (excluindo depreciação e amortização), apresentou um aumento de 9,0% em comparação ao mesmo período de 2024, em função do aumento do custo com serviços de terceiros e operações com varejo. As Despesas ficaram 38,5% acima do mesmo período de 2024, principalmente pelo aumento de despesas na linha de pessoal e de outros.

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras Rec. (Desp.) Op. - Contábil (R\$ mil)	1T25	1T24	Var. %
Outros	7.351	7.019	4,7%
Outras Receitas (Desp.) Op.	7.351	7.019	4,7%

RESULTADO FINANCEIRO

Resultado Financeiro Líquido - Contábil (R\$ mil)	1T25	1T24	Var. %
Receitas Financeiras	48.621	44.418	9,5%
Despesas Financeiras	-87.990	-70.570	24,7%
Resultado Financeiro	-39.369	-26.152	50,5%

As Receitas e despesas financeiras líquidas da Iguatemi no período foi de R\$ 39 milhões negativos, 50,5% 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\$ 25 milhões.

EBITDA CONSOLIDADO

Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) - Contábil (R\$ mil)	1T25	1T24	Var. %
Lucro Líquido	90.198	85.383	5,6%
(+) IR / CS	25.425	20.109	26,4%
(+) Despesas Financeiras	87.990	70.570	24,7%
(-) Receitas Financeiras	-48.621	-44.418	9,5%
EBIT (LAJIR)	154.992	131.644	17,7%
(+) Depreciação e Amortização	20.866	39.750	-47,5%
EBITDA	175.858	171.394	2,6%
Receita Líquida	260.221	242.030	7,5%
Margem EBITDA	67,58%	70,82%	-3,2 p.p.

Comentário do Desempenho

ENDIVIDAMENTO

	31/03/2025	31/03/2024	Var. %
Dívida Total	2.268.083	2.161.249	4,9%
Disponibilidades	1.406.994	1.249.920	12,6%
Dívida Líquida	861.089	911.329	-5,5%
EBITDA (LTM)	783.756	752.086	4,2%
Dívida Líquida/EBITDA	1,10	1,21	-9,3%

A Companhia encerrou o período com uma Dívida Total de R\$ 2,3 bilhões. A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R\$1,4 bilhão, aumento de 12,6%, levando a uma Dívida Líquida de R\$ 861 milhões e um múltiplo Dívida Líquida/EBITDA de 1,10, uma redução de 9,3% em relação ao mesmo período de 2024.

MERCADO DE CAPITAIS

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas

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

1 Contexto operacional

a) Objeto social

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

A Companhia é controlada pela Iguatemi S.A, que em 31 de março de 2025 detém, das ações em circulação da Companhia, 100% do seu capital total.

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

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

b) Informações sobre os empreendimentos imobiliários

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

Notas Explicativas

	31.03.2025			31.12.2024
	Direta	Indireta	Total	Total
Shopping Center Iguatemi São Paulo ("SCISP")	46,21	13,36	59,57	59,57
Shopping Center JK Iguatemi ("JK Iguatemi")	-	32,00	32,00	32,00
Shopping Center Iguatemi Campinas ("SCIC")	70,00	-	70,00	70,00
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre ("SCIPA")	-	6,58	6,58	6,58
Shopping Center Iguatemi Brasília ("SCIBRA")	64,00	-	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Alphaville ("SCIALpha")	-	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

2 Apresentação e elaboração das informações trimestrais

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

2.1 Base de preparação e apresentação

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

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na nota 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, consequentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas. Com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM. As informações trimestrais foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

Notas Explicativas

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	1.407	12.063	12.095	38.535
Total	1.407	12.063	12.095	38.535
(b) Aplicações Financeiras				
Fundo de investimento nacional (i)	743.992	713.926	984.950	923.104
Fundo de investimento no exterior (ii)	-	-	20.818	22.450
Aplicações financeiras compromissadas (iii)	13.329	12.826	13.329	12.826
Fundos de investimentos multimercados (iv)	249.732	250.670	375.802	375.407
Total	1.007.053	977.422	1.394.899	1.333.787
Circulante	1.008.460	976.659	1.406.994	1.359.496
Não circulante	-	12.826	-	12.826

(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 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.

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Títulos de renda fixa (i)	208.228	213.998	273.987	285.213
Títulos de renda variável (ii)	41.504	36.672	101.815	90.194
	249.732	250.670	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	89.310	105.265	256.028	302.290
Linearização, líquida da amortização (i)	19.757	25.594	90.450	105.601
Outras (ii)	56.802	56.535	235.839	260.399
	165.869	187.394	582.317	668.290
Provisão para créditos com perda esperada	(50.421)	(49.557)	(101.244)	(100.009)
	115.448	137.837	481.073	568.281
Circulante	80.037	85.925	286.826	331.117
Não circulante	35.411	51.912	194.247	237.164

(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 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 totais a receber é apresentada a seguir:

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
A vencer de 721 a 1440 dias	27.858	28.835	112.531	156.976
A vencer de 361 a 720 dias	7.553	23.077	81.716	80.188
A vencer até 360 dias	87.126	90.898	273.174	314.645
Vencidas até 30 dias	4.744	5.148	14.342	15.077
Vencidas de 31 a 60 dias	2.473	2.834	5.159	6.356
Vencidas de 61 a 90 dias	2.973	605	5.209	1.897
Vencidas de 91 a 120 dias	909	989	2.203	3.256
Vencidas de 121 a 360 dias	6.720	6.897	11.913	14.797
Vencidas há mais de 360 dias	25.513	28.111	76.070	75.098
	<u>165.869</u>	<u>187.394</u>	<u>582.317</u>	<u>668.290</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	16.004	13.479	58.261	93.615
A vencer de 361 a 720 dias	3.602	17.958	63.626	59.068
A vencer até 360 dias	83.174	85.779	255.084	293.525
Vencidas até 30 dias	4.744	5.148	14.342	15.077
Vencidas de 31 a 60 dias	2.473	2.834	5.159	6.356
Vencidas de 61 a 90 dias	2.973	605	5.209	1.897
Vencidas de 91 a 120 dias	909	989	2.203	3.256
Vencidas de 121 a 360 dias	6.720	6.897	11.913	14.797
Vencidas há mais de 360 dias	25.513	28.111	76.070	75.098
	<u>146.112</u>	<u>161.800</u>	<u>491.867</u>	<u>562.689</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”.

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	(49.557)	(53.223)	(100.009)	(103.979)
Constituição de provisão das perdas de créditos esperadas	(1.168)	(618)	(2.021)	(2.652)
Reversão de créditos incobráveis	304	4.284	786	6.622
Saldo final	<u>(50.421)</u>	<u>(49.557)</u>	<u>(101.244)</u>	<u>(100.009)</u>

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

Notas Explicativas

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	(15.718)	(14.330)	(6.403)	(7.766)
Vencidas até 30 dias	(1.520)	(1.374)	(4.594)	(4.024)
Vencidas de 31 a 60 dias	(987)	(942)	(2.058)	(2.113)
Vencidas de 61 a 90 dias	(1.370)	(232)	(2.400)	(728)
Vencidas de 91 a 120 dias	(460)	(417)	(1.115)	(1.374)
Vencidas de 121 a 360 dias	(4.853)	(4.151)	(8.604)	(8.906)
Vencidas há mais de 360 dias	(25.513)	(28.111)	(76.070)	(75.098)
	(50.421)	(49.557)	(101.244)	(100.009)

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 em 31 de dezembro de 2024, são apresentados conforme abaixo (informação não revisada):

	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>

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Ativo circulante:				
Controladas e 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)	1.333	1.389	1.718	1.790
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (ii)	-	-	3.495	3.278
Outras partes relacionadas (i)	3.365	-	4.963	-
Total de créditos com partes relacionadas	4.698	1.389	18.810	12.800
Total do ativo não circulante	4.698	1.389	18.810	12.800
Passivo circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (iii)	3.112	3.112	3.112	3.112
Outras partes relacionadas (i)	-	2.325	-	1.925
Total de débitos com partes relacionadas	3.112	5.437	3.112	5.037
Dividendos a pagar:				
Acionistas controladores:				
Iguatemi S.A.	88.018	88.018	88.018	88.018
Total de dividendos a pagar	88.018	88.018	88.018	88.018
Total do passivo circulante	91.130	93.455	91.130	93.055
Passivo não circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (iii)	2.144	2.985	2.144	2.985
Total dos débitos com partes relacionadas	2.144	2.985	2.144	2.985
Total do passivo não circulante	2.144	2.985	2.144	2.985
Total de débitos com partes relacionadas	93.274	96.440	93.274	96.040

- (i) Refere-se substancialmente aos créditos e débitos junto aos diversos condomínios dos shoppings, oriundos dos processos de reembolso 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.

Notas Explicativas

Transações

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Custo dos serviços prestados:				
Serviços prestados por controladas aos shopping centers:				
AEST - Administradora de estacionamento Ltda.(ii)	(2.098)	(1.982)	-	-
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. (ii)	(9.007)	(8.855)	-	-
SP74 - Iguatemi Leasing Ltda. (i)	(4.197)	(3.924)	-	-
SCRB - Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda. (iii)	(3.812)	(3.693)	-	-
	<u>(19.114)</u>	<u>(18.454)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Serviços prestados por acionista controlador:				
GJ Investimentos S.A. (iv)	(390)	(390)	(390)	(390)
	<u>(390)</u>	<u>(390)</u>	<u>(390)</u>	<u>(390)</u>
Mútuos com partes relacionadas:				
Federação das Entidades Assistenciais de Campinas	-	487	-	487
IFASHION Outlet Santa Catarina	-	-	112	16
IFASHION Outlet Novo Hamburgo	-	-	19	21
Shopping Center Galleria	-	-	58	154
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	253	37
	<u>-</u>	<u>487</u>	<u>442</u>	<u>715</u>

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

A descrição das principais características dos contratos celebrados, incluindo as garantias prestadas as investidas, entre a Companhia e as empresas relacionadas, são as mesmas divulgadas na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, e permanecem válidas.

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:

	31.03.2025	31.03.2024
Benefícios de curto prazo (i)	15.242	10.246
Pagamento baseado em ações (ii)	2.507	2.398
	<u>17.749</u>	<u>12.644</u>

Notas Explicativas

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

6 Investimentos

Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Mais valia de investimentos (a)	73.737	74.049	106.855	112.782
Rentabilidade futura (i)	88.169	88.169	-	-
Participações societárias (b)	3.312.080	3.304.546	31.886	32.728
Outros investimentos (ii)	20.899	20.899	47.088	47.088
	<u>3.494.885</u>	<u>3.487.663</u>	<u>185.829</u>	<u>192.598</u>

- (i) Ágio gerado na aquisição de 100% de participação das subsidiárias Lasul e SISP e têm como fundamento a rentabilidade futura dos empreendimentos SCIPA e SCISP, respectivamente. Foi avaliado a expectativa de recuperação e não houve identificação de indicadores de impairment, com base nas mesmas premissas utilizadas na avaliação do valor justo das propriedades para investimentos, conforme nota explicativa nº 7.
- (ii) Os valores de outros investimentos referem-se as participações na empresa Rojo Entretenimento S.A. “Teatro Santander” e FIP Venture Iguatemi (“FIP”). A participação no capital social da Rojo Entretenimento S.A equivale a 5% e no capital do FIP equivale a 100%.

a. Composição da mais valia de investimentos

	Controladora				Consolidado			
	31.03.2025		31.12.2024		31.03.2025		31.12.2024	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Mais valia na aquisição da SISP Participações S.A. (i)	28.811	(3.903)	24.908	24.958	-	-	-	-
Mais valia na aquisição da Solway Participações S.A. (i)	30.058	(8.363)	21.695	21.799	-	-	-	-
Mais valia na emissão de ações - JK Iguatemi (i)	8.566	(666)	7.900	7.913	-	-	-	-
Mais valia na aquisição da RAS Shopping Centers Ltda. (i)	10.289	(3.258)	7.031	7.088	-	-	-	-
Mais valia na aquisição da SPH 1 Iguatemi Emp. Imobiliários S.A. (i)	15.637	(3.434)	12.203	12.291	-	-	-	-
Mais valia na aquisição da Odívelas Participações S.A. (ii)	-	-	-	-	3.495	-	3.495	3.495
Mais valia na aquisição da Maijoma Participações S/A (iii)	-	-	-	-	112.930	(9.570)	103.360	109.287
	<u>93.361</u>	<u>(19.624)</u>	<u>73.737</u>	<u>74.049</u>	<u>116.425</u>	<u>(9.570)</u>	<u>106.855</u>	<u>112.782</u>

- (i) Mais valia de investimentos gerados na aquisição de participações societárias, foram reclassificados para a rubrica de propriedades para investimentos nas demonstrações financeiras consolidadas, conforme nota explicativa nº 07.
- (ii) Mais valia de investimentos gerado na aquisição de fração adicional da Odívelas Participações S.A, com vida útil a ser definida após a conclusão do projeto. Por tratar-se de uma participação minoritária que não detém o controle da operação, o ágio não foi reclassificado para a rubrica de propriedade para investimentos.
- (iii) Mais valia de investimentos gerado na aquisição de participação na empresa Maijoma Participações S.A, o qual detém 14% no Shopping Iguatemi Porto Alegre e na torre Iguatemi Business anexa ao shopping. Por tratar-se de uma participação minoritária que não detém o controle da operação, o ágio não foi reclassificado para a rubrica de propriedade para investimentos.

Notas Explicativas**Movimentações da mais valia de investimentos**

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Saldo Inicial	74.049	75.298	112.782	116.425
Amortizações	(312)	(1.249)	(5.927)	(3.643)
Saldo Final	73.737	74.049	106.855	112.782

b. Movimentação das participações societárias

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Saldo inicial	3.304.546	3.159.198	32.728	33.509
Aumento de capital (i)	-	339.738	-	348
Adiantamento para futuro aumento de capital	(33.967)	116.572	-	-
Redução de capital em controladas	-	(233.774)	-	-
Venda de participação (ii)	-	(154.324)	-	-
Equivalência patrimonial	86.672	368.886	(475)	390
Dividendos recebidos	(45.171)	(291.750)	(367)	(1.519)
Saldo final	3.312.080	3.304.546	31.886	32.728

- (i) No mês de Junho de 2024, o acionista controlador realizou um aumento de capital mediante a transferência de 100% quotas do Fundo Venture Iguatemi Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Investimento no Exterior ("Venture Iguatemi").
- (ii) Refere-se a liquidação de um dos principais ativos correspondente a participação de 4,8% na Infracommerce CXAAS S/A, geridos pelo FIP Venture Iguatemi ("FIP"), o qual a controladora detém diretamente 50% de participação e sua controlada SCIALPHA Participações Ltda ("SCIALPHA"), detém 50% de participação.

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

Notas Explicativas

7 Propriedades para investimento

Ao custo

Descrição	Vida útil média remanescente em anos	Terrenos	Edificações, instalações e outros	Depreciação acumulada	Total
Controladora					
31.03.2025	57 a 68 (*)	140.009	1.819.904	(608.568)	1.351.345
31.12.2024	26 a 60 (*)	140.009	1.795.874	(603.515)	1.332.368
Consolidado antes da mais valia					
31.03.2025	57 a 68 (*)	410.494	5.133.408	(1.551.923)	3.991.979
31.12.2024	26 a 60 (*)	410.494	5.088.021	(1.541.892)	3.956.623
Mais valia reclassificados (**)					
31.03.2025	38 a 60	34.785	58.576	(19.624)	73.737
31.12.2024	39 a 60	34.785	58.576	(19.312)	74.049
Total consolidado 2025		445.279	5.191.984	(1.571.547)	4.065.716
Total consolidado 2024		445.279	5.146.597	(1.561.204)	4.030.672

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

(**) Conforme mencionado na nota explicativa nº 6 item a (i) refere-se à mais-valia 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 17 e 18.

A movimentação das propriedades para investimento é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Saldo inicial	1.332.368	1.283.151	4.030.672	4.035.415
Adições	24.030	117.300	45.387	289.662
Baixas (i)	-	(20.225)	-	(157.283)
Depreciações (ii)	(5.053)	(47.858)	(10.343)	(137.122)
Saldo Final	1.351.345	1.332.368	4.065.716	4.030.672

- (i). Em 2024 referem-se a venda das participações de 50% do Shopping Iguatemi São Carlos e 18% do Shopping Iguatemi Alphaville. As informações detalhadas da operação estão divulgadas no comunicado a mercado de 28 de junho de 2024, adicionalmente a estas operações, no mês de Outubro de 2024 foi realizada a transferência da fração de 12% do Shopping Center Iguatemi JK para a uma controlada da Iguatemi S.A.
- (ii). 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

Notas Explicativas

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	13.636.500
Área bruta locável própria (mil m2)	458

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

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

	<u>31.12.2024</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 requer a redução ao valor recuperável.

Notas Explicativas

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	44.763	46.375
Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	15 de dezembro de 2030	80.339	83.556	80.339	83.556
Opea CDI + 0,15% a.a	17 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	126.772	130.762
Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032	-	-	62.267	64.236
Opea CDI + 0,30% a.a	11 de junho de 2032	134.359	129.037	134.359	129.037
Opea 103% CDI	11 de junho de 2032	572.100	555.030	572.100	555.030
		<u>958.333</u>	<u>944.760</u>	<u>1.227.604</u>	<u>1.231.768</u>
Circulante		62.027	40.291	102.835	93.334
Não circulante		896.306	904.469	1.124.769	1.138.434

Composição da dívida por indexador

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		98.347	35.628	187.715	59.771
2028 a 2035		797.959	868.841	937.054	1.078.663
		<u>896.306</u>	<u>904.469</u>	<u>1.124.769</u>	<u>1.138.434</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

		Controladora		Consolidado	
		31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Saldo inicial		944.760	440.461	1.231.768	781.235
Captações		-	700.000	-	700.000
Pagamento principal e juros		(15.190)	(274.557)	(41.744)	(362.210)
Juros provisionados		27.907	76.755	36.480	109.664
Custos de captação		856	2.101	1.100	3.079
Saldo final		<u>958.333</u>	<u>944.760</u>	<u>1.227.604</u>	<u>1.231.768</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.

Notas Explicativas

9 Debêntures

	Controladora e 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:

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 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:

	Controladora e 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>

Notas Explicativas

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

	Controladora e 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
	936.128	936.129
Custos de emissão a apropriar	(4.173)	(4.533)
	931.955	931.596

10 Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Tributos diferidos (i)	-	-	7.752	8.519
PIS, Cofins e Fundo de Investimento Social - Finsocial	4.002	4.325	7.263	9.126
Outros impostos e contribuições (ii)	3.757	715	26.912	17.175
	7.759	5.040	41.927	34.820
Circulante	7.759	5.040	34.175	26.301
Não circulante	-	-	7.752	8.519

- (i). Refere-se substancialmente aos tributos Pis e Cofins sobre a linearização dos descontos, conforme nota explicativa nº 04, item (i).
- (ii). O saldo em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, refere-se substancialmente aos valores de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano.

11 Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Não circulante:				
Trabalhistas (i)	291	291	516	516
Outros (ii)	23	23	1.358	1.358
	314	314	1.874	1.874

- (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\$ 291 (R\$ 291 em 2024) e R\$ 516 no consolidado (R\$ 516 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).

Notas Explicativas

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 16 item (b).

Movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

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

	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Saldo inicial	314	297	1.874	1.858
Provisões líquidas de reversões	-	17	-	16
Saldo final	314	314	1.874	1.874

12 Instrumentos financeiros

12.1 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.

12.2 Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros consolidados foram classificados conforme as seguintes categorias:

Notas Explicativas

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
Ativos							
Caixa e equivalentes de caixa	N/A	-	12.095	12.095	-	38.535	38.535
Aplicações financeiras	Nível 2	1.381.570	13.329	1.394.899	1.320.961	12.826	1.333.787
Contas a receber	N/A	-	245.234	245.234	-	215.028	215.028
Outras contas a receber	N/A	-	235.839	235.839	-	141.121	141.121
Empréstimos a receber	N/A	-	867	867	-	970	970
Créditos com outras partes relacionadas	N/A	-	18.810	18.810	-	12.800	12.800
Outros créditos	N/A	-	8.752	8.752	-	5.726	5.726
Outros investimentos	Nível 3	21.217	-	21.217	21.217	-	21.217
Total		1.402.787	534.926	1.937.713	1,342.178	427.006	1.769.184
Passivos							
Fornecedores	N/A	-	29.223	29.223	-	14.265	14.265
Empréstimos e financiamentos	N/A	-	1.227.604	1.227.604	-	1.231.768	1.231.768
Debêntures e encargos	N/A	-	1.040.480	1.040.480	-	1.056.160	1.056.160
Débitos com outras partes relacionadas	N/A	-	5.256	5.256	-	8.022	8.022
Outras obrigações	N/A	-	3.574	3.574	-	3.573	3.573
Total		-	2.306.137	2.306.137	-	2.313.788	2.313.788

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).

12.3 Fatores de riscos

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

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

a. Risco de crédito

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

Notas Explicativas

valor recuperável é analisada a cada data-base de balanço, mediante análise dos dados históricos de inadimplência e projeção de perda esperada.

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

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

b. Risco de liquidez

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

c. Gestão de capital

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

	Consolidado	
	31.03.2025	31.12.2024
Caixa, equivalentes de caixa e aplicação financeira	1.406.994	1.372.322
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(2.268.083)	(2.287.928)
Posição Financeira Líquida	(861.089)	(915.606)
Patrimônio líquido	3.828.829	3.789.189

d. Risco de variação de preço

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

e. Risco de taxas de juros

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

Notas Explicativas

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

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

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

Notas Explicativas

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

			Controladora					Consolidado				
			31.03.2025					31.03.2025				
Operação	Taxa	Risco individual	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Provável												
Dívidas em CDI	12,65	Manutenção CDI	288.236	296.151	331.787	988.895	1.905.069	316.359	342.743	365.330	1.012.056	2.036.488
Dívidas em TR	0,17	Manutenção TR	20.732	32.212	19.350	3.404	75.698	25.929	40.846	25.529	6.994	99.298
Total vinculado a taxas de juros			308.968	328.363	351.137	992.299	1.980.767	342.288	383.589	390.859	1.019.050	2.135.786
Cenário Possível > 25%												
Dívidas em CDI	15,81	Elevação em CDI	318.852	311.164	331.787	988.895	1.950.698	352.687	367.620	372.429	1.016.959	2.109.695
Dívidas em TR	0,21	Elevação em TR	20.778	32.530	19.914	3.747	76.969	25.975	41.164	26.093	7.337	100.569
Total vinculado a taxas de juros			339.630	343.694	351.701	992.642	2.027.667	378.662	408.784	398.522	1.024.296	2.210.264
Cenário Remoto > 50%												
Dívidas em CDI	18,98	Alta Elevação em CDI	349.007	325.966	331.787	988.895	1.995.655	388.399	392.016	379.335	1.021.728	2.181.478
Dívidas em TR	0,25	Alta Elevação em TR	20.823	32.849	20.484	4.096	78.252	26.020	41.483	26.663	7.685	101.851
Total vinculado a taxas de juros			369.830	358.815	352.271	992.991	2.073.907	414.419	433.499	405.998	1.029.413	2.283.329
Cenário Possível < 25%												
Dívidas em CDI	9,49	Redução em CDI	257.140	280.917	331.787	988.895	1.858.739	279.384	317.362	358.026	1.007.012	1.961.784
Dívidas em TR	0,12	Redução em TR	20.687	31.896	18.792	3.066	74.441	25.884	40.530	24.971	6.656	98.041
Total vinculado a taxas de juros			277.827	312.813	350.579	991.961	1.933.180	305.268	357.892	382.997	1.013.668	2.059.825
Cenário Remoto < 50%												
Dívidas em CDI	6,33	Redução em CDI	225.539	265.451	331.787	988.895	1.811.672	241.729	291.448	350.504	1.001.818	1.885.499
Dívidas em TR	0,08	Redução em TR	18.234	27.929	16.181	2.203	64.546	22.834	35.625	21.781	5.589	85.829
Total vinculado a taxas de juros			243.773	293.380	347.968	991.098	1.876.219	264.563	327.073	372.285	1.007.407	1.971.328

Impactos estimados nas dívidas da Companhia

			Controladora					Consolidado				
			31.03.2025					31.03.2025				
Operação			Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável												
Dívidas em CDI			30.616	15.013	-	-	45.629	36.328	24.877	7.099	4.903	73.207
Dívidas em TR			46	318	564	343	1.271	46	318	564	343	1.271
Total de impacto			30.662	15.331	564	343	46.900	36.374	25.195	7.663	5.246	74.478
Cenário Remoto - Cenário Provável												
Dívidas em CDI			60.771	29.815	-	-	90.586	72.040	49.273	14.005	9.672	144.990
Dívidas em TR			91	637	1.134	692	2.554	91	637	1.134	691	2.553
Total de impacto			60.862	30.452	1.134	692	93.140	72.131	49.910	15.139	10.363	147.543
Operação			Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável												
Dívidas em CDI			(31.096)	(15.234)	-	-	(46.330)	(36.975)	(25.381)	(7.304)	(5.044)	(74.704)
Dívidas em TR			(45)	(316)	(558)	(338)	(1.257)	(45)	(316)	(558)	(338)	(1.257)
Total de impacto			(31.141)	(15.550)	(558)	(338)	(47.587)	(37.020)	(25.697)	(7.862)	(5.382)	(75.961)
Cenário Remoto - Cenário Provável												
Dívidas em CDI			(62.697)	(30.700)	-	-	(93.397)	(74.630)	(51.295)	(14.826)	(10.238)	(150.989)
Dívidas em TR			(2.498)	(4.283)	(3.169)	(1.201)	(11.152)	(3.095)	(5.221)	(3.748)	(1.405)	(13.469)
Total de impacto			(65.195)	(34.983)	(3.169)	(1.201)	(104.548)	(77.725)	(56.516)	(18.574)	(11.643)	(164.458)

Notas Explicativas

13 Imposto de renda e contribuição social

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Imposto de renda e contribuição social - correntes	-	(1.612)	(24.886)	(20.825)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	(2.313)	(2.002)	(540)	716
	<u>(2.313)</u>	<u>(3.614)</u>	<u>(25.426)</u>	<u>(20.109)</u>

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	92.483	88.972	115.623	105.492
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	<u>(31.444)</u>	<u>(30.250)</u>	<u>(39.312)</u>	<u>(35.867)</u>
Efeitos tributários sobre:				
Resultado da equivalência patrimonial	29.468	26.814	(162)	(91)
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	12.939	16.443
Exclusões (adições) permanentes e outros	<u>(337)</u>	<u>(178)</u>	<u>1.109</u>	<u>(594)</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	<u>(2.313)</u>	<u>(3.614)</u>	<u>(25.426)</u>	<u>(20.109)</u>

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	140.696	139.891	243.478	243.969
Outras adições temporárias	<u>7.213</u>	<u>5.683</u>	<u>11.484</u>	<u>11.484</u>
Impostos diferidos - ativo	<u>147.909</u>	<u>145.574</u>	<u>254.962</u>	<u>255.453</u>
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	(219.552)	(213.496)	(322.623)	(316.366)
Linearização	-	-	(25.809)	(30.857)
Ajuste de valor justo	<u>(322)</u>	<u>(1.730)</u>	<u>(4.018)</u>	<u>(5.178)</u>
Impostos diferidos - passivo	<u>(219.874)</u>	<u>(215.226)</u>	<u>(352.450)</u>	<u>(352.401)</u>
Impostos diferidos líquido	<u>(71.965)</u>	<u>(69.652)</u>	<u>(97.488)</u>	<u>(96.948)</u>

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

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
Ano	%	Valor	%	Valor
2025	0%	-	4%	10.198
2026	10%	14.791	12%	30.595
2027	27%	39.935	24%	61.191
2028	49%	72.475	40%	101.985
2029	78%	115.369	58%	147.878
2030	100%	147.909	74%	188.672
2031			80%	203.970
2032			86%	219.267
Após 2032			100%	254.962

14 Patrimônio líquido - Controladora**a. Capital social**

Em 31 de março de 2025, o capital social integralizado da Companhia é de R\$3.030.451, dividido em 164.955.322 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (R\$3.030.451 em 31 de dezembro de 2024 dividido em 164.955.322 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal). O capital social realizado da Companhia é de R\$3.000.036 (R\$3.000.036 em 31 de dezembro de 2024), devido ao registro de gastos com emissões de ações no valor de R\$30.415 em conta redutora de patrimônio líquido.

b. Capital autorizado

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

c. Reservas de capital***Ágio na emissão de ações***

A Companhia destinou os valores de R\$393.111 e R\$58.971, decorrentes dos recursos obtidos com a abertura do capital, para a reserva de capital, conforme atas de reuniões do Conselho de Administração, realizadas em 9 de fevereiro e 1º de março de 2007, respectivamente, perfazendo um total de R\$452.082. Em 31 de agosto de 2023 houve uma realização parcial de R\$ 172.761, conforme demonstrado em nota explicativa nº 07 (i). Desta forma o saldo passou para R\$ 279.321.

d. Reservas de lucros***Reserva legal***

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

Notas Explicativas

Reserva de retenção de lucros

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

e. Dividendos

Política de dividendos

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

15 Resultado por ação, básico e diluído

	Controladora e Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024
Lucro básico por ação das operações (em R\$)	0,55	0,47
Lucro diluído por ação das operações (em R\$)	0,55	0,47

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 e utilizado na apuração do resultado por ação	90.170	85.358
Quantidade de ações para fins de cálculo do resultado por ação	164.995.322	181.843.316

16 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.

Notas Explicativas

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.

17 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	92.661	90.203	197.904	194.900
Estacionamento	18.065	17.069	55.910	49.640
Prestação de serviços	1.940	1.512	22.351	25.905
Operações de varejo (i)	-	-	35.427	25.616
Outros	-	-	23	17
Receita bruta de aluguéis e serviços	112.666	108.784	311.615	296.078
Impostos e deduções	(16.182)	(17.554)	(51.394)	(54.048)
Receita líquida de aluguéis e serviços	96.484	91.230	260.221	242.030

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

Notas Explicativas

18 Custo dos serviços e despesas por natureza

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

Controladora

	31.03.2025			31.03.2024		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(4.849)	(2.773)	(7.622)	(11.545)	(4.894)	(16.439)
Pessoal	(4.161)	(18.150)	(22.311)	(4.990)	(7.908)	(12.898)
Remuneração baseado em ações	-	(3.949)	(3.949)	-	(3.552)	(3.552)
Serviços de terceiros	(2.723)	(4.819)	(7.542)	(2.710)	(4.286)	(6.996)
Fundo de promoção	(98)	-	(98)	(112)	-	(112)
Estacionamento	(4.374)	-	(4.374)	(4.125)	-	(4.125)
Outros	(7.838)	(4.410)	(12.248)	(8.723)	(3.457)	(12.180)
	<u>(24.043)</u>	<u>(34.101)</u>	<u>(58.144)</u>	<u>(32.205)</u>	<u>(24.097)</u>	<u>(56.302)</u>

Consolidado

	31.03.2025			31.03.2024		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(10.177)	(10.689)	(20.866)	(31.164)	(8.586)	(39.750)
Pessoal	(9.046)	(18.827)	(27.873)	(8.290)	(11.665)	(19.955)
Remuneração baseado em ações	-	(3.949)	(3.949)	-	(3.552)	(3.552)
Serviços de terceiros	(2.340)	(4.879)	(7.219)	(1.885)	(4.353)	(6.238)
Fundo de promoção	(518)	-	(518)	(665)	-	(665)
Estacionamento	(11.229)	-	(11.229)	(10.339)	-	(10.339)
Operações de varejo (i)	(26.517)	-	(26.517)	(20.631)	-	(20.631)
Outros	(9.283)	(4.651)	(13.934)	(12.254)	(3.752)	(16.006)
	<u>(69.110)</u>	<u>(42.995)</u>	<u>(112.105)</u>	<u>(85.228)</u>	<u>(31.908)</u>	<u>(117.136)</u>

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

Notas Explicativas

19 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Receitas financeiras:				
Juros ativos	197	1.724	2.693	3.019
Variações monetárias e cambiais ativas	1.669	168	4.675	2.726
Rendimentos de aplicações financeiras (i)	31.416	27.818	40.552	38.102
Outras receitas financeiras	259	262	701	571
	<u>33.541</u>	<u>29.972</u>	<u>48.621</u>	<u>44.418</u>
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(28.763)	(10.676)	(37.580)	(20.020)
Encargos de debêntures	(35.939)	(43.635)	(35.939)	(43.635)
Impostos e taxas	(2.238)	(1.715)	(3.828)	(2.992)
Outras despesas financeiras	(1.685)	(1.475)	(10.643)	(3.923)
	<u>(68.625)</u>	<u>(57.501)</u>	<u>(87.990)</u>	<u>(70.570)</u>
	<u>(35.084)</u>	<u>(27.529)</u>	<u>(39.369)</u>	<u>(26.152)</u>

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

20 Outras receitas e despesas operacionais

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

21 Relatório por segmento

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

22 Benefícios a empregados

a. Plano de previdência complementar privada

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

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

Em 31 de março de 2025, a contribuição da Companhia atingiu o montante de R\$ 675 (R\$ 2.553 em 31 de dezembro de 2024).

Notas Explicativas

b. Plano Iguatemi de Bonificação

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

Em 31 de março de 2025, o valor pago aos empregados elegíveis foi de aproximadamente R\$ 20.858 (R\$ 19.676 em 2024).

23 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.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e Controladas ("Companhia"), contidas no Formulário 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, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de 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 / 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 referentes 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 de 2025.

São Paulo, 29 de Abril de 2025

Ciro Neto
Presidente

Guido Barbosa de Oliveira
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores