

1. Atividades do emissor

1.1 – Descrição do histórico do emissor

A Iguatemi S.A. ("Companhia"), anteriormente denominada Jereissati Participações S.A. ("Grupo Jereissati"), é uma companhia aberta, registrada na CVM sob o nº 00867-2 e com ações negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob forma de ações ordinárias, ações preferencias e Units (composto por uma ação ordinária e duas ações preferencias), cujas principais receitas advêm de participações societárias no capital de outras sociedades e da prestação de serviços de assessoria e consultoria econômica, financeira e tributária.

A Iguatemi S.A., cujas origens remontam ao início do século no Estado do Ceará com atividades no comércio têxtil, diversificou suas atividades através da criação da Companhia Imobiliária Jereissati em 12 de março de 1946 e da compra da Metalúrgica La Fonte, em 19 de setembro de 1960. A partir de então, a Companhia expandiu sua participação em outros setores da economia, sendo hoje um dos maiores grupos privados do país, com expressiva participação no setor de shoppings centers.

Eventos relevantes no desenvolvimento das atividades da Iguatemi S.A.:

Em 1960, as empresas do Grupo Jereissati adquiriram o controle acionário da Metalúrgica La Fonte S.A., tradicional fabricante de fechaduras e líder no setor de ferragens de alta qualidade, cujo negócio de fechaduras e ferragens foi vendido, posteriormente, no ano de 1995.

Em 1984, com a reestruturação societária da Metalúrgica La Fonte S.A., foi constituída a La Fonte Fechaduras S.A., sob a forma de subsidiária integral, que iniciou suas atividades operacionais em novembro do mesmo ano ao assumir o acervo industrial e comercial da própria Metalúrgica La Fonte S.A.

Neste mesmo ano, a Metalúrgica La Fonte S.A. teve sua razão social alterada para La Fonte Indústria e Comércio S.A., transformando-se em empresa holding, transferindo suas atividades industriais e comerciais para sua controlada La Fonte Fechaduras S.A. Em assembleia realizada em 11 de dezembro de 1984, os acionistas de La Fonte Fechaduras S.A. autorizaram a abertura do capital social da Companhia, passando suas ações a serem negociadas nas bolsas de valores em 30 de abril de 1985, após processo de abertura de capital. Em 2 de abril de 1987, a La Fonte Fechaduras S.A. passou a denominar-se Jereissati Participações S.A.

Em 1996, a então Jereissati Participações S.A. adicionou ao seu objeto social as atividades de exploração comercial e planejamento de shoppings centers e empreendimentos de uso misto e a compra e venda de imóveis, através de sua controlada Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. ("IESC"), conforme contextualizado abaixo.

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (anteriormente denominada La Fonte Empresa de Shopping Centers S.A.) foi constituída em 23 de maio de 1979 como uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada, tendo sido transformada em sociedade por ações em 11 de agosto de 1983.

Fundada por Carlos Francisco Ribeiro Jereissati, IESC iniciou suas atividades no setor de shoppings centers com a aquisição, em 1979, de todos os ativos da Construtora Alfredo Matias S.A., que incluíam uma participação no Iguatemi São Paulo, o primeiro shopping center do Brasil, construído em 1966.

Nos anos que se seguiram, a IESC inaugurou diversos projetos *greenfield*, como parte de sua estratégia de crescimento, destacando-se os seguintes: (i) inauguração, em maio de 1980 do Iguatemi Campinas (70,0% de participação); (ii) inauguração, em abril de 1983, do primeiro empreendimento na região Sul do Brasil, o Iguatemi Porto Alegre (32,2% de participação); (iii) inauguração, em outubro de 1991, do Praia de Belas, outro importante shopping center na região Sul do Brasil (37,55% de participação); (iv) inauguração, em setembro de 1995, do Market Place, seu segundo shopping center na cidade de São Paulo e seu primeiro empreendimento imobiliário de uso misto – shopping com torres comerciais (32% de participação); (v) ingresso, em setembro de 1996, no mercado de consumo do Rio de Janeiro, com a inauguração do Iguatemi Rio (27,7% de participação); (vi) inauguração, ainda em 1996, do Iguatemi Caxias do Sul, seu terceiro empreendimento na região Sul do Brasil (8,5% de participação); (vii) inauguração em 1997 do Iguatemi São Carlos, seu segundo shopping center no interior do Estado de São Paulo (45% de participação).

Em fevereiro de 2007, a IESC abriu seu capital na bolsa de valores de São Paulo, captando aproximadamente R\$ 550 milhões e tornando-se a primeira companhia de shoppings centers a ser listada no Brasil. Em abril do mesmo ano, foi inaugurado o Iguatemi Florianópolis, consolidando definitivamente sua presença na região Sul do país (30% de participação, sendo 20,0% adquiridos enquanto este ainda estava em construção e 10,0% após sua inauguração). Em julho, a IESC concluiu a emissão de debêntures quirografárias não conversíveis em ações, captando R\$ 200 milhões (20.000 debêntures ao valor nominal de R\$10 mil cada, em série única, com prazo de 7 anos e vencimento em 1º de junho de 2014). Ainda em 2007, a IESC adquiriu dois novos empreendimentos, o Shopping Center Galleria, na cidade de Campinas (50% de participação) e o Esplanada Shopping Center, na cidade de Sorocaba (38% de participação), consolidando assim a sua presença no interior de São Paulo. Por fim, ainda naquele ano, a IESC realizou três operações para aumento de participação nos seus shoppings existentes: (i) aumentou a sua participação em 3% no Iguatemi Rio (atingindo 60,7%), (ii) em 3,78% no Iguatemi Porto Alegre (atingindo 36%), e (iii) em 11% no Iguatemi São Paulo (atingindo 50,12%).

Em 2008, a IESC aumentou a sua participação no complexo do Market Place em 68% (atingindo 100%), comprando 100% das duas torres comerciais acopladas ao shopping.

Em 27 de novembro de 2009, a IESC emitiu novas ações através de uma oferta pública de distribuição de ações 100% primária (follow-on), na qual captou aproximadamente R\$ 410 milhões. Antes da oferta, o

controlador detinha 54,46% do total de ações da IESC e, após a oferta, passou a deter 53,91%.

No final de março de 2010, a IESC inaugurou o Iguatemi Brasília (64% de participação), primeiro shopping center da IESC na região e primeiro shopping center a carregar marcas internacionais fora do eixo Rio-São Paulo.

A IESC concluiu, em 18 de março de 2011, a emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, captando R\$ 330 milhões (33.000 debêntures ao valor nominal de R\$10 mil cada, em série única, com prazo de 5 anos e vencimento no dia 1 de março de 2016). Em abril foi inaugurado o Iguatemi Alphaville (78% de participação).

Em 1º de fevereiro de 2012, a IESC realizou a 3ª emissão de debêntures simples não conversíveis em ações da IESC, captando o corresponde a R\$300 milhões (30.000 debêntures ao valor nominal de R\$10 mil reais cada, em série única, com prazo de 6 anos e vencimento no dia 1º de fevereiro de 2018, taxa de CDI +1,00% a.a). Em 14 de maio, a IESC vendeu sua participação no Iguatemi Rio, pelo valor de R\$ 196,9 milhões. Em junho, foi inaugurado o JK Iguatemi (50% de participação), em setembro foi inaugurada a expansão do Shopping Center Galleria (50% de participação) e, em dezembro, a IESC adquiriu 5% do Shopping Center Iguatemi São Carlos, elevando sua participação neste shopping para 50%.

A IESC concluiu, em 28 de fevereiro de 2013, a emissão de debêntures simples, em duas séries, nominativas e escriturais, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a 4ª emissão da IESC, captando R\$ 450 milhões (40.000 debêntures na primeira série e 5.000 debêntures na segunda série nominativa ao valor nominal de R\$10 mil cada, e prazo de vencimento em 15 de fevereiro de 2020 e em 15 de fevereiro de 2021, da primeira e da segunda série, respectivamente). Em 2 de julho a IESC concluiu a oferta pública de distribuição primária de ações (follow-on) no valor aproximado de R\$ 425,4 milhões. Em 24 de setembro, a IESC inaugurou o I Fashion Outlet localizado em Novo Hamburgo (RS), com 20.087 m² de ABL. Em 30 de setembro, a IESC inaugurou o Iguatemi Ribeirão Preto no interior do estado de São Paulo, com 44.100 m² de ABL. A IESC concluiu no dia 13 de novembro a aquisição dos 50% restantes do Shopping Center Galleria, passando a deter 100% deste shopping. Em 14 de novembro a IESC inaugurou a expansão do Iguatemi Esplanada, adicionando 39.550 m² de ABL ao empreendimento (55,37% de participação). Finalmente, em 25 de novembro a IESC inaugurou a expansão do shopping Praia de Belas, adicionando ao todo mais de 17 mil m² de ABL ao shopping.

Em 14 de fevereiro de 2014, a IESC comprou 14% do Shopping JK Iguatemi, elevando sua participação para 64%. Em 26 de abril a IESC inaugurou o Iguatemi São José do Rio Preto, no interior do estado de São Paulo com 42.125 m² de ABL.

Em 30 de abril de 2015, a IESC concluiu a expansão do Iguatemi Campinas, que acrescentou 19 mil m² de ABL total à IESC. Naquele momento, o complexo do Iguatemi Campinas passa a ter 105,9 mil m² de ABL e se consolida como o maior shopping da IESC (73.492 m² de ABL se não for considerado o Boulevard

Iguatemi, anexo ao empreendimento). Em 31 de julho a IESC adquiriu indiretamente, 3,75% de participação no Shopping Pátio Higienópolis I (o Shopping Pátio Higienópolis é composto de duas partes, o Shopping I é a parte original do ativo, com 25,8 mil m² de ABL, e o Shopping II é a parte do ativo relacionada à expansão realizada em 2010, com 8,3 mil m² de ABL). Logo em seguida, em 1º de outubro, a IESC adquiriu uma participação adicional de 8,4% do Shopping Pátio Higienópolis da Fundação Conrado Wessel, passando a deter uma participação total de 11,2% no empreendimento. Ainda este ano, em setembro, a IESC concluiu a expansão do Iguatemi São Paulo, adicionando 1.188 m² de ABL total ao empreendimento.

Em 27 de abril de 2016, a IESC inaugurou a expansão do Iguatemi Porto Alegre, adicionando 20.376 m² de ABL total ao empreendimento (com esta expansão o shopping passa a ter um ABL total de 59.302 m²); e em junho concluiu a torre comercial adjacente ao Shopping Iguatemi Porto Alegre, com 10.692 m² de ABL total.

No dia 12 de dezembro de 2018, o I Fashion Outlet Santa Catarina foi inaugurado com um total de 20 mil m² de ABL.

Em maio de 2019, a IESC comunicou a assinatura de uma parceria com o iFood para uma solução completa de organização da atividade de *food delivery* em seus shoppings centers, com o objetivo de melhorar a experiência em todas as pontas da cadeia com (i) o aumento do faturamento das operações de *food service* em nossos empreendimentos; (ii) a implementação de uma solução eficiente de *takeout* para as praças de alimentação, restaurantes e supermercados através da criação de uma área única para expedição; (iii) a melhoria nos níveis de serviço das operações de *food delivery* para os consumidores finais dos nossos empreendimentos; e (iv) a maior praticidade e ganho de tempo para entregadores, que não terão que se deslocar pelo shopping. Em 30 de julho a IESC vendeu sua participação de 8,4% no Shopping Iguatemi Caxias por R\$ 27,8 milhões e, em 9 de outubro, vendeu sua participação de 30% no Shopping Iguatemi Florianópolis por R\$ 110,3 milhões, reforçando o comprometimento da Administração em priorizar ativos que possuíssem mais sinergia com a estratégia de negócio da Companhia. Em agosto, a IESC lançou seu novo programa de relacionamento, o Iguatemi ONE, mais um passo da Iguatemi no aprimoramento da jornada phygital (físico + digital) do consumidor e no fortalecimento da fidelização.

Ainda em 2019, a IESC lançou sua plataforma de *marketplace*, o Iguatemi 365, e-commerce no formato de marketplace, reunindo, na data do lançamento, mais de 90 marcas em um só lugar. Trata-se de um e-commerce premium, com a curadoria da marca Iguatemi, que hoje é sinônimo de moda e estilo de vida, oferecendo para o cliente de todo o Brasil a experiência Iguatemi 24 horas por dia, 365 dias por ano e, em 2020, de qualquer lugar. Este meio digital fortalecerá o físico (*off-line*), aproveitando a estrutura da loja, integrando estoque e respeitando a precificação. Com isso, a Iguatemi estará presente a todo momento na jornada do consumidor, além de ampliarem o acesso a clientes atuais e a novos clientes.

Em janeiro de 2020, a IESC realizou a aquisição de 20% do Praia de Belas Shopping Center e 15% do

Shopping Center Esplanada. Neste mesmo mês adquiriu uma participação minoritária na Maiojama Participações, com objetivo de alavancar oportunidades de desenvolvimento imobiliário na região sul do país. IESC e Maiojama já desenvolveram, em conjunto, os shoppings Praia de Belas, Iguatemi Porto Alegre e Iguatemi Caxias, além de inúmeros empreendimentos comerciais e residenciais na cidade de Porto Alegre. Entre os seus principais ativos, a Maiojama detém participação de 14% no Iguatemi Porto Alegre.

Em 1º e 13 de outubro de 2021, a Companhia e a IESC, respectivamente, aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária a incorporação das ações de emissão da IESC de titularidade dos acionistas não controladores pela Companhia ("Operação"). A Operação, que foi homologada pelos Conselhos de Administração da Companhia e da IESC em 18 de novembro de 2021, criou a Iguatemi S.A., em substituição à denominação Jereissati Participações S.A., que reuniu as bases acionárias da Companhia e da IESC em uma única companhia aberta, que tem ações negociadas, na B3 sob a forma de certificados de depósito de ações ("Units"), no segmento de listagem Nível 1 da B3, porém com direitos de acionista e práticas de governança substancialmente similares àqueles exigidos pelo Regulamento do Novo Mercado da B3, exceção feita à existência de ações preferenciais.

No que se refere à estrutura interna de governança corporativa da Companhia, buscando melhorias na governança com a reestruturação e sucessão do CEO, foram criados, em 2022, quatro comitês estatutários que contam com membros independentes em sua composição, sendo eles:

- (i) Comitê de Finanças e Alocação de Capital
- (ii) Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas (apenas membros independentes)
- (iii) Comitê de Pessoas, Cultura e ESG
- (iv) Comitê de Riscos e *Compliance*

Além disso, também foram criados dois comitês não estatutários:

- (i) Comitê de Desenvolvimento e Institucional
- (ii) Comitês de Negócios e Transformação Digital

Em paralelo à reorganização societária do Grupo, foi aprovada pelo conselho de administração da Companhia a sucessão do CEO Carlos Jereissati Filho, que ocupava o cargo desde 2005, por Cristina Betts, que passou a ocupar a posição a partir de 1º de janeiro de 2022.

Em setembro de 2022, a Iguatemi, executou mais um passo importante da sua estratégia e concluiu a aquisição de 36% do JK Iguatemi por R\$667 milhões, com isso a Companhia passou a deter 100% do empreendimento. A aquisição foi ratificada pelos acionistas da Iguatemi em assembleia geral ordinária e extraordinária realizada em 20 de abril de 2023.

Também em setembro de 2022, a Iguatemi realizou uma oferta pública de ações (follow-on) que, ao final

do processo, arrecadou R\$720 milhões. A operação teve uma demanda de 4,5 vezes a oferta base e teve como objetivo reforço da estrutura de capital da Companhia.

Em março de 2023, a Iguatemi anunciou seu novo empreendimento: o bairro Casa Figueira, um bairro com 1 milhão de m², no entorno do shopping Iguatemi Campinas. O novo empreendimento contará com 66 lotes urbanizados, gerando mais de 100 torres entre comerciais e residenciais com um VGV (Valor Geral de Venda) estimado em R\$ 10 bilhões. O CAPEX de infraestrutura urbana para o projeto será de aproximadamente R\$ 250 milhões (R\$ 70 a R\$ 80 milhões para a Iguatemi). A receita projetada de acordo com o valor presente em março de 2023 foi de R\$ 350 a R\$ 400 milhões na venda dos lotes, assumindo que a última comercialização será em 2038.

Adicionalmente, em julho de 2023, a Companhia divulgou seu primeiro Relatório Anual de Sustentabilidade referente ao exercício de 2022. O relatório apresenta informações acerca das iniciativas e aspectos ambientais, sociais e de governança implementados pela Companhia e foi desenvolvido seguindo as metodologias da *Sustainability Accounting Standards Board* ("SASB") e os indicadores das metodologias foram correlacionadas com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) das Nações Unidas.

Em janeiro de 2024, a Iguatemi foi selecionada, pela primeira vez, para compor a 19ª carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial da B3 (ISE B3), índice que reconhece as empresas com as melhores práticas de sustentabilidade do mercado.

Além disso, a Companhia também fez aquisições e desinvestimentos importantes ao longo do ano: em março de 2024, a Iguatemi divulgou a conclusão da aquisição de participação adicional de 10% no I Fashion Outlet Novo Hamburgo, elevando a participação na propriedade para 51%.

Adicionalmente, também em março de 2024, a BB Asset lançou, em parceria com a Iguatemi, a oferta pública primária do FII BB Premium Malls (BBIG11), que tem como objetivo a geração de renda e distribuição de resultados por meio da compra de ativos imobiliários no segmento de shopping centers. A oferta do fundo em sua primeira emissão, gerou uma captação de R\$ 991 milhões, exercendo a totalidade do lote adicional da oferta.

Com a parceria, a Iguatemi passou a prestar o serviço de Consultor Imobiliário ao fundo e está aportando sua experiência e conhecimento do setor de shopping center na prospecção de novos investimentos e administração dos ativos na carteira do fundo.

Em setembro do mesmo ano, a Iguatemi S.A. concluiu o desinvestimento total de 50% do Iguatemi São Carlos e desinvestimento parcial de 18% do Iguatemi Alphaville, mantendo 60% de participação neste empreendimento. Ainda em setembro, a Companhia também concluiu a aquisição de 16,6% do RioSul Shopping Center, assumindo a administração do shopping e retornando à cidade com terceiro maior PIB

per capita do país. Essa aquisição também marcou a estreia da parceria com o FII BB Premium Malls mencionada anteriormente, em que além da participação mencionada adquirida pela Iguatemi, também foi adquirido pelo BBIG11 a participação de 33,3% do empreendimento. Essa parceria tem possibilitado que a Iguatemi persiga sua estratégia de adquirir ativos dominantes sem onerar seu balanço.

Já em 2025, no dia 21 de fevereiro, foi anunciada pela Companhia uma nova transição de CEO, em que o Ciro Neto, que antes ocupava o cargo de Vice-Presidente Comercial, passou a ocupar o cargo de CEO da Iguatemi S.A. a partir de 14 de março de 2025.

No dia 15 de abril do mesmo ano, a Iguatemi S.A. anunciou a conclusão da aquisição de participações nos shoppings Pátio Paulista e Pátio Higienópolis, consolidando sua entrada no primeiro e ampliando sua presença no segundo.

Para viabilizar o investimento de R\$ 2,6 bilhões, a Iguatemi estruturou um consórcio estratégico de investidores e coproprietários. O investimento direto da Iguatemi na aquisição dos shoppings deverá ser de aproximadamente R\$ 700 milhões.

A Companhia possui, ainda, histórico de lançamentos de empreendimentos imobiliários e desenvolvimento de projetos multiuso no entorno de nossos shoppings, a fim de capturar as sinergias entre nossos ativos. Tais iniciativas proporcionam um aumento no tráfego de indivíduos e clientes nos shoppings, impulsionando as vendas totais dos ativos.

Ativo	Data de Anúncio	Transação	Tipo de Torre	Área Privilegiada (m², m²)	Valor Total da Transação (R\$ mil)	Inauguração	% IGTI	CAPEX/IGTI (R\$ mil)
ShoppingMarket Place	4T24	Venda de Fração Ideal	1 Torre Multifamily	11,4	35,0	-	-	-
Iguatemi Campinas	4T23	Venda de Fração Ideal	1 Torre Corporativa	16,4	37,0	-	-	-
Iguatemi S. J. Rio Preto	3T23	Permuta de VGV	1 Torre Comercial	26,0	7,3	-	-	-
Iguatemi Ribeirão Preto	4T22	Venda de Fração Ideal	1 Torre Corporativa	16,3	13,0	-	-	-
Iguatemi Esplanada	4T22	Venda de Fração Ideal	1 Torre Residencial	12,4	12,4	-	-	-
Iguatemi Ribeirão Preto	4T21	Venda de Fração Ideal	1 Torre Residencial	8,8	8,0	-	-	-
Iguatemi Esplanada	3T21	Venda de fração ideal	1 Torre Residencial	21,4	20,1	-	-	-
Galleria	4T20	Venda de fração ideal	1 Torre Multifamily	8,0	11,2	-	-	-
Iguatemi Esplanada	4T20	Venda de fração ideal	1 Torre Comercial	15,2	8,5	-	-	-
Iguatemi Esplanada	3T19	Venda de fração ideal	1 Torre Residencial	17,4	13,2	-	-	-
Iguatemi S. J. Rio Preto	3T19	Venda de fração ideal	1 Torre Residencial	13	9	-	-	-
Galleria	4T18	Venda de fração ideal	1 Torre Comercial	14,2	14,8	out/22	55,00%	74
Iguatemi S. J. Rio Preto	1T14	Permuta de VGV	3 Torres Residenciais	17,4	8,5	mai/17	-	-
Iguatemi S. J. Rio Preto	4T13	Venda de fração ideal	Hotel	4,3	8,5	ago/18	-	-
Iguatemi S. J. Rio Preto	1T13	Permuta de VGV	1 Torre Comercial	10,9	9,3	jun/16	-	-
Iguatemi Esplanada	2T12	Permuta de VGV	1 Torre Comercial	16	11,5	jun/15	-	-
Iguatemi Porto Alegre	2T12	Desenv. Imobiliário para locação	1 Torre Comercial	10,7	-	jun/16	36,0%	56,9
Iguatemi Ribeirão Preto	2T11	Permuta de VGV	2 Torres Comerciais	25,8	19,2	nov/13 & mai/18	-	-
Praia de Belas	2T10	Permuta de VGV	1 Torre Comercial	-	25,7	jun/15	-	-
Praia de Belas	4T09	Permuta de VGV	Complexo	38,5	11	jul/15	-	-
Praia de Belas	1T07	Permuta de ABL	1 Torre Comercial	7,8	n/a	set/10	-	-
Total				300,5	248,1			

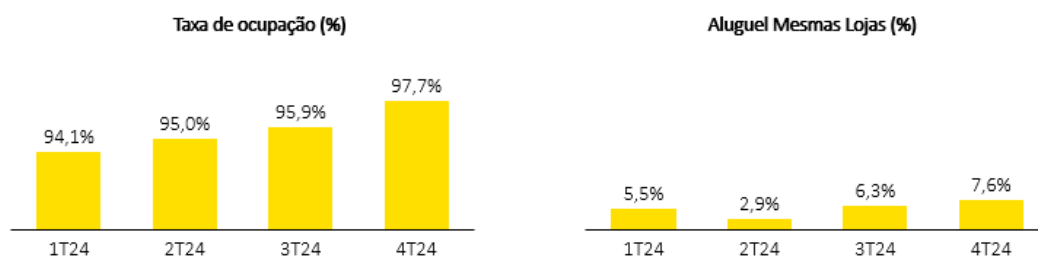
Fonte: Companhia

Com o aumento das vendas, a Companhia reduziu o seu custo de ocupação, diminuindo em 1,0 pontos percentuais entre 2022 e 2024:



Fonte: Companhia

Além do desempenho dos shoppings em vendas, o aluguel também aumentou em virtude do aumento de sua ocupação média, com forte avanço no ano de 2024:



Fonte: Companhia

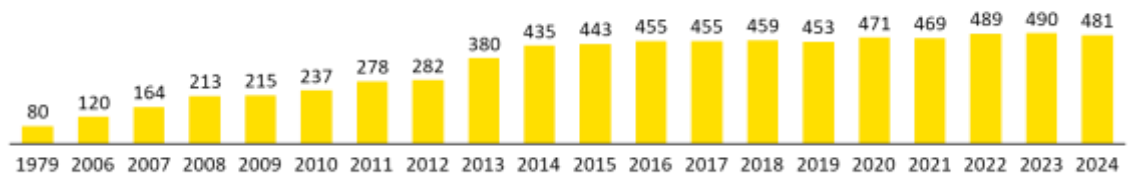
Nossos principais shopping centers, Iguatemi São Paulo, JK Iguatemi, Shopping Pátio Higienópolis e Rio Sul estão entre os dez maiores aluguéis por metro quadrado do Brasil, sendo que o Iguatemi São Paulo

possui o aluguel por metro quadrado mais elevado da América Latina, considerando os dados de companhias abertas do setor. A Companhia é titular da marca de shopping centers mais reconhecida do Brasil e uma das 50 marcas mais reconhecidas no mercado brasileiro segundo ranking InfoMoney de 2019.

Histórico consolidado

Desde nossa oferta pública inicial (IPO) em 2007, demonstramos capacidade de execução de nossa estratégia de crescimento, tendo mais que triplicado nossa ABL própria, partindo de aproximadamente 164 mil metros quadrados em 2007 para aproximadamente 481 mil metros quadrados, na data deste Formulário de Referência.

ABL Própria (000' m²)



Fonte: Companhia

Tal desempenho ocorreu por conta (i) da aquisição de cinco shoppings, um premium outlet e duas torres comerciais, (ii) de 23 operações de aumento de participação em nosso portfólio de shoppings existentes (excluindo as operações de compra de quotas do Shopping Iguatemi São Paulo), (iii) do desenvolvimento de sete projetos greenfield e de duas torres comerciais, e (iv) da implantação e entrega de sete projetos de expansão. A sólida operação e gestão da companhia é ratificada pelo longo *track-record* de projetos *greenfield* e *brownfield* da companhia:

Projetos Greenfield:

Ativos	Inauguração	Cidade	% Iguatemi	ABL Total (m²)	ABL Iguatemi (m²)
I Fashion Outlet Santa Catarina	2018	Tijucas	54,00%	19.838	10.713
Iguatemi São José do Rio Preto	2014	São José do Rio Preto	88,00%	43.550	38.324
Iguatemi Ribeirão Preto	2013	Ribeirão Preto	88,00%	43.288	38.093
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	2013	Novo Hamburgo	41,00%	20.056	8.223
JK Iguatemi	2012	São Paulo	64,00%	34.358	21.989
Iguatemi Alphaville	2011	Barueri	78,00%	31.147	24.295
Iguatemi Brasília	2010	Brasília	64,00%	34.446	22.045
Total				226.683	

Fonte: Companhia

Projetos de Expansões Imobiliárias (Brownfield):

Ativo	Inauguração da Expansão	Cidade	ABL Original (m²)	ABL da Expansão (m²)	ABL Final (m²)
Iguatemi Porto Alegre	abr/16	Porto Alegre	44.416	20.376	64.792
Iguatemi São Paulo	set/15	São Paulo	48.062	1.188	49.250
Iguatemi Campinas	abr/15	Campinas	53.593	19.797	73.390
Iguatemi São Carlos	jun/14	São Carlos	19.070	3.274	22.344
Iguatemi Esplanada ⁽¹⁾	nov/13	Sorocaba	25.257	39.550	64.807
Praia de Belas	nov/13	Porto Alegre	27.228	17.624	44.852
Total				101.809	

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

Fonte: Companhia

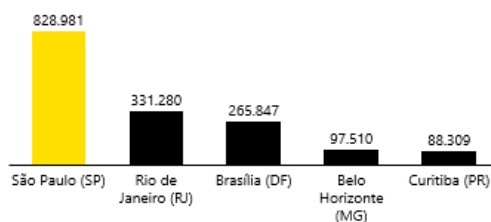
Além destes shoppings, a companhia também possui o projeto da Torre Sky Galleria, que foi inaugurada em outubro de 2022 e conta com 14.500 metros quadrados de área bruta locável. A Iguatemi possui 52% do empreendimento, onde foram investidos um total de R\$125 mm.

Adicionalmente, em março de 2024, a Companhia anunciou o projeto de expansão para o Iguatemi Brasília que adicionará 15,5 mil m² à sua área atual, totalizando 50,1 mil m² de ABL. A obra está prevista para iniciar no 2º semestre de 2025 com duração estimada de 18 meses e o investimento total estimado para a expansão é de R\$ 236 milhões, sendo que a Iguatemi será responsável apenas pelo investimento na sua participação no empreendimento (64%).

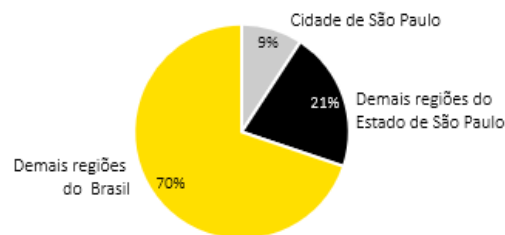
A Iguatemi está presente no Distrito Federal (o estado com maior renda per capita do Brasil), Rio Grande do Sul (quarta maior renda per capita do Brasil), Santa Catarina (quinta maior renda per capita do Brasil), São Paulo, o estado com o maior PIB do país e Rio de Janeiro (terceira maior renda per capita do Brasil).

Estado	# shoppings/outlets	# de torres	ABL própria (m²)
SP	10	3	370.005
RS	3	1	69.266
DF	1	-	22.180
SC	1	-	10.862
RJ	1	-	8.642

A cidade de São Paulo possui o maior PIB do país (R\$ milhões)

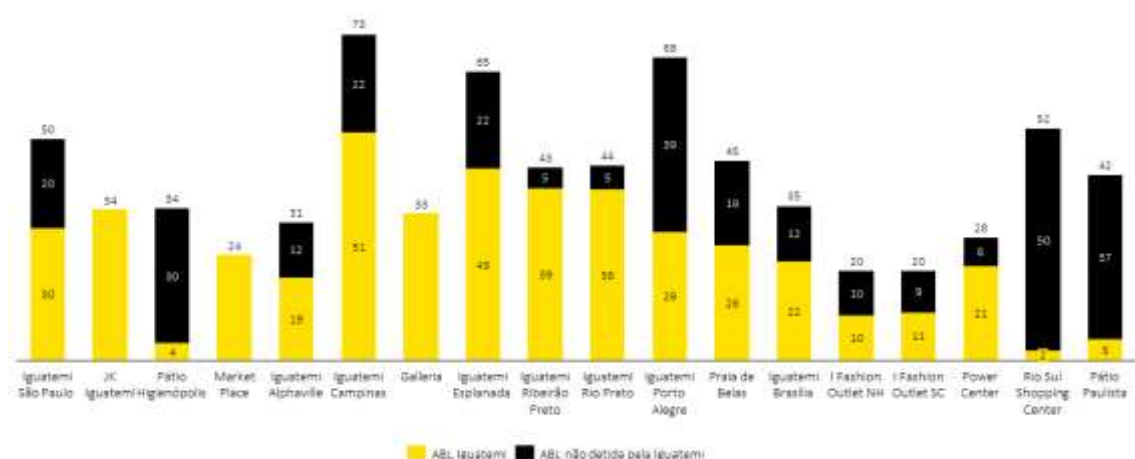


PIB do Estado de São Paulo é muito relevante no Brasil



Fonte: IBGE, Sistema de Constas Regionais – SCR, 2021

Dentro do seu portfólio atual, a Companhia ainda possui muitas oportunidades futuras para criar valor adicional, dado que possui participações minoritárias em ativos de alta qualidade que ainda podem ser adquiridos – 256 mil m² de ABL ainda não adquirido:



Fonte: Companhia

I-Retail e Iguatemi 365 (Varejo físico e online):

Desde 2009, a Iguatemi possui uma operação de I-Retail, oferecendo uma experiência multinacional no mercado de luxo. Atua de forma estratégica como uma incubadora de marcas internacionais, garantindo o desenvolvimento e gestão do negócio no Brasil em todas as áreas: Operações, Serviços Financeiros, Recursos Humanos, TI, Varejo, Marketing & RP e Merchandising. Para a Iguatemi, a iRetail tem um papel extremamente estratégico de garantir o posicionamento dos nossos shoppings.

Visando continuar a trajetória de crescimento, em outubro de 2019, lançamos também o Iguatemi 365, e-commerce no formato de marketplace, reunindo diversas marcas exclusivas em um só lugar. Trata-se de um e-commerce premium, com a curadoria da marca Iguatemi, que hoje é sinônimo de moda e estilo de vida, oferecendo para o cliente de todo o Brasil a experiência e curadoria Iguatemi 24 horas por dia,

365 dias por ano.

Por meio de nossa plataforma digital esperamos fortalecer também a presença e venda de nossos shoppings, aproveitando a estrutura das lojas, integrando estoque e respeitando a precificação.

Dessa forma, a IRetail atua como uma “incubadora” de marcas internacionais no Brasil, trazendo diferenciação para os empreendimentos através de marcas icônicas. Atualmente, as principais marcas são: Birkenstock, Comme des Garçons, Christian Louboutin, Dominique, Golden Goose, Goyard, Loewe, Missoni, Polo Ralph Lauren e Villebrequin, além das marcas disponíveis online pelo Iguatemi 365.

Iguatemi One:

Visando fidelizar ainda mais os seus clientes, o Iguatemi One é o programa de relacionamento do Iguatemi em que os membros recebem benefícios exclusivos em serviços e parceiros do Iguatemi, como convites para desfiles, acesso aos lounges do Iguatemi SP e JK Iguatemi, ingressos para eventos, estacionamento e valet gratuitos, entre outras vantagens.



Fonte: Companhia

Diferenciais estratégicos

Acreditamos que nossos principais diferenciais estratégicos são:

Portfólio de shopping centers que acreditamos ser referência de qualidade para nosso público-alvo, localizados em regiões de grande poder aquisitivo.

Nosso portfólio é composto por *shoppings centers* que (i) acreditamos ser referência de qualidade para nosso público-alvo, predominantemente as classes A e B, caracterizado por sua fidelidade e exigência de qualidade, e (ii) estão estrategicamente localizados nas áreas historicamente de maior poder aquisitivo e

potencial de consumo *per capita* das regiões Sudeste, Sul e Centro-Oeste de acordo com IBGE. Acreditamos ser a principal referência com atuação no público das classes A e B na capital e no interior de São Paulo, os dois principais polos de consumo do Estado, que por sua vez possui a maior participação na economia brasileira (31,2% do PIB nacional em 2020 segundo dados do IBGE). Além disso, estamos presentes em grandes capitais como Rio de Janeiro, Porto Alegre, Florianópolis e Brasília, nas quais acreditamos ser referência de qualidade para os mesmos públicos em cada uma destas praças.

Histórico consistente de crescimento sustentável e rentável, decorrente da disciplina na execução de uma estratégia bem definida.

Ao longo de nossa história, e especialmente desde nossa oferta inicial em 2007, acreditamos que tivemos êxito em crescer de forma sustentável e rentável. Neste período, mais que triplicamos nossa ABL própria, de aproximadamente 121 mil metros quadrados para aproximadamente 481 mil metros quadrados em 2024, por meio (i) da aquisição de cinco *shoppings*, um *premium outlet* e duas torres comerciais, de 23 operações de aumento de participação em nosso portfólio de *shoppings* existentes (excluindo as operações de compra de quotas do Shopping Iguatemi São Paulo), (ii) do desenvolvimento de sete projetos *greenfield* e desenvolvimento de duas torres comerciais, e (iii) da implantação e entrega de seis projetos de expansão.

Tivemos disciplina, ao longo dos anos, em executar uma estratégia bem definida, focada em determinados aspectos, tais como:

- atuação em regiões bem definidas, ou *clusters*, escolhidas em função de seu potencial de consumo, da concentração de público das classes A e B residente nestas regiões, e da proximidade de nossos empreendimentos já existentes, visando alavancar a base de relacionamentos comerciais estabelecidos e alinharmos com a logística de distribuição de nossos lojistas;
- arquitetura diferenciada, com projetos desenvolvidos por arquitetos de renome internacional no campo de projetos comerciais;
- *mix* de lojas de alta qualidade, com lojistas de renome nacional e internacional; e
- manutenção de geração de caixa estável e forte, decorrente de nossos contratos de locação, que estabelecem pagamentos mensais de aluguel baseados em uma participação percentual nas vendas, aliada a um gerenciamento disciplinado de nossa dívida e estrutura de capital.

Marca altamente reconhecida, capaz de trazer proposição de valor diferenciada para donos de terreno, parceiros e lojistas nacionais e internacionais.

Criamos uma marca unificada, com prestígio, credibilidade e reputação e reconhecimento no mercado de

varejo nacional e global. Em 2019 a Iguatemi foi a única empresa de shopping centers com marca reconhecida entre as 60 mais valiosas do Brasil pelo 11º ano consecutivo, segundo o ranking “As Marcas Mais Valiosas do Brasil” da revista Exame. Acreditamos que isso também é resultado direto da execução de nossa estratégia, que nos levou à formação de uma carteira de *shoppings centers*, com diversidade e qualidade de nosso *mix* de lojas e da consistência dos serviços que oferecemos. Nossa marca nos proporciona capacidade diferenciada de (i) atrair donos de terrenos e parceiros de investimento para a negociação de novos projetos de incorporação; (ii) conquistar os locatários mais atraentes, dentre os quais marcas internacionais interessadas em operar no País; e (iii) manter baixo índice de vacância em nossos *shopping centers*. Como resultado, conseguimos gerar fluxo incremental de pessoas nos shoppings e projetos, e com isso valorizar os demais imóveis de cada empreendimento, que estão em torno de nossos *shoppings centers*.

Pioneirismo e cultura inovadora.

Na nossa história realizamos ações pioneiras e inovadoras, no que diz respeito ao *mix* de lojas, à oferta de produtos e serviços para nossos consumidores, ao desenvolvimento de projetos imobiliários e aos aspectos institucionais e de governança corporativa. No que diz respeito ao *mix* de lojas e serviços, acreditamos ter sido os primeiros a trazer marcas de renome internacional ao varejo brasileiro; os primeiros a contar com serviços de *valet parking* e salas de cinema com reserva antecipada de lugar em nossos *shopping centers*. No que tange ao aspecto de desenvolvimento de projetos imobiliários, acreditamos ter sido os primeiros a inaugurar um projeto de uso misto, o complexo Market Place, em 1995, bem como ter sido os primeiros a abrir um shopping no interior de São Paulo – o Iguatemi Campinas, em 1980 e os primeiros a abrir um shopping no Sul do Brasil – o Iguatemi Porto Alegre, em 1983. No aspecto institucional e de governança corporativa, fomos a primeira companhia do setor a fazer uma oferta pública de ações e listar nossas ações na BM&FBOVESPA, em 2007. Acreditamos que nosso pioneirismo e inovação no setor de *shopping centers* reforça nossa capacidade de fidelizar o consumidor e de construir parcerias duráveis e consolidadas com nossos lojistas, fornecedores e parceiros. Um exemplo de nosso pioneirismo é nosso Shopping JK Iguatemi. Inaugurado em junho de 2012, o Shopping JK Iguatemi conta com 23 lojas de marcas internacionais que até sua inauguração não tinham presença no Brasil e 21 marcas nacionais exclusivas em shopping.

Em 2019, a Iguatemi lançou sua plataforma de marketplace, o Iguatemi 365, e-commerce no formato de marketplace, reunindo diversas marcas exclusivas em um só lugar.

Sinergias entre shopping centers e incorporações imobiliárias.

Desenvolvemos nossos *shopping centers* visando buscar receitas incrementais e assim aproveitar ao máximo o potencial construtivo excedente de nossos imóveis. Fazemos isso por meio de desenvolvimento de projetos de uso misto, no qual o potencial construtivo excedente em nossos empreendimentos é vendido ou permutado para o desenvolvimento de imóveis comerciais e residenciais. Nosso primeiro

projeto de uso misto foi o complexo Market Place, inaugurado em 1995. Atualmente, todos os nossos projetos *greenfield* estão sendo desenvolvidos para uso misto e todos os demais empreendimentos estão sendo convertidos para essa finalidade. Existe grande capacidade de aproveitamento de sinergias em projetos de uso misto, os quais trazem, entre outros benefícios, um maior potencial de valorização do próprio empreendimento e dos imóveis no entorno dos *shopping centers* e, também, aumento no tráfego de pessoas, o que consequentemente aumenta as vendas em nossos *shopping centers*.

Vantagem competitiva intrínseca em operar *Outlets Premium* no Brasil

De acordo com um estudo realizado pela Jones Lang Lasalle, acima de 50% dos consumidores brasileiros que frequentam shoppings centers no Brasil pertencem às classes A e B. No caso dos *Outlets Premium*, o consumo é quase que exclusivamente direcionado ao público A e B, e o principal motivador que leva este público ao *outlet* é a busca de marcas diferenciadas com desconto. Acreditamos que a Iguatemi tem uma vantagem competitiva intrínseca em operar *Outlets Premium* no Brasil, dado (i) nosso relacionamento com as principais marcas nacionais e internacionais, (ii) o posicionamento da marca Iguatemi e a (iii) forte presença regional da Iguatemi nas cidades mais adensadas das regiões Sul e Sudeste do país, com maior concentração do público A e B e, portanto, maior propensão à valorização das marcas diferenciadas.

Equipe de administração experiente e profissionais motivados

Dispomos de uma equipe motivada de executivos com comprovada experiência no setor de varejo e de *shopping centers*, que geraram crescimento e incrementaram nossa rentabilidade no passado, mesmo em períodos adversos da economia. Temos procurado, de forma consistente, alinhar os interesses de nossa administração e empregados com aqueles de nossos acionistas. Nossas políticas objetivam a retenção de profissionais qualificados, criação de ferramentas de gestão para melhorar sua eficiência, criação de oportunidades adicionais para promoção interna, programas de treinamento eficientes, avaliação de desempenho e remuneração adequada de nosso quadro de profissionais.

Obstáculos e Ameaças

A possibilidade de novos fechamentos de nossos shoppings em virtude do COVID-19 ou outros surtos de doenças, poderia afetar significativamente as receitas da Companhia. Acreditamos que esse potencial risco não impactaria nossa competitividade, uma vez que tais fechamentos atingiriam indistintamente todas as companhias do setor. Além disso, os outros pontos fracos, obstáculos e ameaças a nós, nossos negócios e condição financeira estão relacionados à concretização de um ou mais cenários adversos contemplados em nossos fatores de risco, ocorrendo de maneira combinada. Para mais informações vide os itens “4.1 Descrições dos fatores de Risco” e “4.3 Descrição dos principais riscos de mercado, inclusive em relação a riscos cambiais e taxa de juros” deste Formulário de Referência.

Nossa Estratégia

Nossa estratégia é consolidar e expandir nossa posição de liderança no setor de *shopping centers* nas regiões em que atuamos. Nossa estratégia, para todos os nossos negócios, está orientada de forma que continuemos a ter os melhores ativos nas melhores localizações, a organizar nossa operação em regiões ou *clusters* bem definidos, bem como a fortalecer cada vez mais nossa marca. Acreditamos que desta forma prosseguiremos firmes em nossa trajetória de crescimento de forma sustentável e com rentabilidade, entregando valor para nossos acionistas dentro ou acima de nossas expectativas e previsões. Os elementos principais de nossa estratégia são:

Manter a qualidade de nosso portfólio atual.

Acreditamos que nosso portfólio atual nos proporciona uma sólida base para nossas operações e buscaremos assegurar que eles continuem a ser os melhores ativos em suas respectivas praças, de forma a melhor servir nosso público-alvo e manter nosso reconhecimento perante os segmentos de consumidores das classes A e B das regiões Sudeste, Sul e Centro-Oeste do Brasil. Para tanto, buscaremos:

- *Manter atualizados todos os equipamentos de nosso portfólio.* Para que continuemos a ter ativos de qualidade, promoveremos a atualização contínua de todos os equipamentos do nosso portfólio atual, de forma que os elementos de arquitetura e *mix* de lojas e serviços continuem em alto padrão de qualidade e acompanhem as últimas tendências de consumo e de varejo.
- *Posicionar e fortalecer cada vez mais a nossa marca.* Trabalhamos nos últimos 30 anos no desenvolvimento de uma marca forte, e continuaremos a fazê-lo. Acreditamos que a marca “Iguatemi” simboliza alta qualidade e um *mix* diverso de produtos e serviços concebidos para os nossos consumidores alvo. Por meio de diversas ações de *marketing*, e do uso de nossa inteligência sobre tendências de varejo e consumo, buscaremos manter o posicionamento de nossa marca e sua associação aos padrões de qualidade e excelência demandados por nosso público-alvo.
- *Expandir nossos shopping centers atuais.* Podemos expandir diversos de nossos *shopping centers* atualmente em operação. Expansões estão tipicamente sujeitas a menores riscos e oferecem maiores taxas de retorno, uma vez que reformas normalmente têm uma porcentagem maior de lojas satélites, fortalecendo o *shopping center* existente e geram tráfego adicional de consumidores, sustentando ou aumentando nossos resultados com a operação de nosso portfólio atual.

Crescer de forma sustentável e lucrativa

Nosso plano de investimentos busca crescimento rentável e sustentável a longo prazo, com foco principal na geração de valor aos nossos acionistas, que será implementado por meio das seguintes ações:

- *Realizar a concepção, incorporação e administração de novos shopping centers.*

Acreditamos que o desenvolvimento de novos *shopping centers* nos permitirá criar instalações modernas que sejam consistentes com nossa marca e sejam projetadas especificamente para atender as necessidades de nosso público-alvo. Para tanto continuaremos a selecionar de forma criteriosa a localização de nossos novos empreendimentos; aplicando a eles arquitetura diferenciada; e proporcionando a eles *mix* de lojas de alta qualidade, com lojistas de renome nacional e internacional.

- *Realizar a concepção, incorporação e administração de novos Outlets Premium.* A atuação no setor de *Outlets Premium* está alinhada com nossos negócios, nossa expertise, e ao nosso público de classes A e B, e será uma das alavancas de crescimento da Iguatemi nos próximos anos.
- *Continuar a implantar projetos de uso misto.* Continuaremos a aproveitar ao máximo o potencial de receita e rentabilidade de nossos *shopping centers* por meio da implementação de projetos complementares para uso misto, como torres comerciais e projetos residenciais próximos aos *shopping centers*. Esse tipo de ação, que também pode ser desenvolvida conjuntamente com parceiros estratégicos, cria sinergias recíprocas entre os *shopping centers* e os projetos de uso misto, aumentando a atratividade de ambos os empreendimentos. Buscaremos conceber nossos futuros empreendimentos sempre visando uso misto.
- *Adquirir maior participação em nossos shopping centers.* Acreditamos que a aquisição de participações adicionais em *shopping centers* nos quais já detemos uma participação nos possibilita melhorar nossos resultados sem incremento de riscos, visto que já administramos e temos pleno conhecimento dos mesmos.
- *Adquirir seletivamente participações em shopping centers existentes e outras companhias que operam no setor de shopping centers.* O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente fragmentado, e acreditamos que surgirão oportunidades interessantes à medida que o setor se consolidar, envolvendo novos empreendimentos e parceiros.

1.3 - Informações sobre segmentos operacionais

(a) Produtos e serviços comercializados

A Companhia e suas controladas atuam no segmento de shopping centers, tendo como objetivo a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, a prestação de serviços de administração de shopping centers e 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.

(b) Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida do emissor

Dados consolidados em	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Receita líquida de aluguéis e serviços (R\$ mil)	1.236.345	1.157.163	1.016.341
Participação na receita líquida de aluguéis e serviços da Companhia	100%	100%	100%

(c) Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido do emissor

Dados consolidados em	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Lucro líquido (R\$ mil)	399.876	308.934	12.821
Participação no lucro líquido da Companhia	100%	100%	100%

1.4 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais divulgados no item 1.3

(a) Características do Processo de Produção

Exploração comercial e o planejamento de shopping centers

Buscamos um crescimento sólido, consistente com as oportunidades de mercado em cada região que atuamos ou pretendemos atuar, por meio do desenvolvimento de um planejamento detalhado e adequado a cada novo empreendimento visando a exploração comercial de novos shopping centers e/ou a expansão dos já existentes. Além disso, realizamos as revitalizações nos shopping centers existentes para que estes atraiam cada vez mais clientes e lojistas, aumentando a nossa receita.

Para isso, realizamos a contratação de profissionais especializados, como arquitetos, engenheiros, projetistas e gerenciadores. Uma equipe própria responsável pela elaboração do plano de negócio e do orçamento do projeto também é envolvida nessa fase dos trabalhos, o que inclui a determinação do tamanho, estilo e faixa de preço do metro quadrado de cada empreendimento.

Todas as nossas propriedades, incluindo máquinas, equipamentos e produtos, são asseguradas contra danos materiais sejam por eventos realizados por terceiros, quanto em razão de causas naturais, bem como lucros cessantes.

Administração de shopping centers

A atividade de administração de shopping centers compreende tanto a administração estratégica, quanto as atividades de rotina dos shopping centers, que incluem a gestão financeira, jurídica, comercial e operacional dos empreendimentos. Ademais, a atividade de administração de shopping centers também envolve o estudo, planejamento e recomendação de expansões. Nossas atividades de administração de shopping centers são realizadas por meio de nossas prestadoras de serviços de administração, que repassam a empresas especializadas uma parte substancial dos serviços, como limpeza, segurança, entre outros.

No âmbito de nossas atividades de administração de shopping centers, realizamos um planejamento estratégico para cada empreendimento que administramos, a fim de identificar o foco de atuação, por meio da análise da concorrência, pontos fortes e fracos, diversos perfis, localização e estágios de maturação, entre outros fatores internos e externos.

Compra e venda de imóveis

Buscamos oportunidades de venda de imóveis comerciais de nossa propriedade que, com base na nossa experiência e conhecimento do mercado imobiliário comercial e gerenciamento de propriedades, possam nos oferecer ganhos da valorização por meio de sua venda. Adicionalmente, buscamos oportunidades no

mercado imobiliário para aquisição e incorporação de novos imóveis comerciais. Adquirimos preferencialmente imóveis locados e que apresentem potencial de valorização no médio e longo prazo.

Exploração de estacionamentos rotativos

A cobrança de estacionamento é uma importante ferramenta comercial, pois representa receitas adicionais para nós, contribuindo para o aumento do tráfego de clientes e de nossos resultados comerciais. A receita dos estacionamentos é proveniente do aluguel do espaço, quando este é operado por terceiros, ou da própria receita da prestação de tal serviço, quando operado por nós.

Atividades de merchandising e intermediação na locação de espaços promocionais

Somos especializados na locação de espaços promocionais nas áreas comuns dos shopping centers (corredores) destinando-as para stands, merchandising, quiosques e similares.

As atividades de merchandising e de comercialização dos espaços promocionais são realizadas por meio de painéis publicitários internos e externos, quiosques e stands. Os espaços para merchandising, nos últimos anos, transformaram-se em uma poderosa ferramenta de comunicação, possibilitando várias e diferentes opções de publicidade, indoor e outdoor.

Buscamos oferecer aos shopping centers produtos e serviços complementares ao mix de lojas. Os clientes utilizam nossos shopping centers para lançamento e teste de novos produtos e serviços além de realizarem eventos nas áreas internas.

Nesse contexto, buscamos também identificar as lojas âncoras que melhor se adequam ao projeto, desde a fase de concepção do projeto, a fim de atraí-las para o empreendimento.

Atividades de comercialização eletrônica de mercadorias

Com base na estratégia omnichannel, buscamos oferecer aos clientes um novo canal à curadoria Iguatemi por meio de uma plataforma digital de e-commerce. Essa plataforma reúne, além de marcas presentes nos nossos shoppings, outras não pertencentes ao nosso ecossistema.

Fornecendo toda a infraestrutura de logística, meio de pagamento, curadoria e relacionamento junto a lojistas e clientes finais. Por esses serviços recebemos uma remuneração variável ao nível de vendas dos lojistas na plataforma.

Administração de lojas e comercialização de mercadorias

Com o intuito de entregar marcas e produtos diferenciados aos clientes locais, buscamos identificar marcas sem presença no Brasil e com potencial de crescimento dentro do mercado doméstico para prover os produtos mais recentes e exclusivos em nossos shoppings.

Essas operações são feitas em parceria com as marcas como forma de aprendizado das operações no mercado doméstico por meio de joint ventures, prestação de serviços ou franquias.

Portfólio da Companhia

Portfólio	Cidade	ABC Total Média (m ²) ⁽¹⁾	ABL Total Média (m ²)	Participação Iguatemi	ABL Iguatemi (m ²)
Iguatemi São Paulo	São Paulo	49.923	49.923	59,57%	29.739
JK Iguatemi	São Paulo	33.998	33.998	100,00%	33.998
Pátio Higienópolis	São Paulo	34.107	34.107	11,54%	3.936
Market Place	São Paulo	22.129	22.129	100,00%	22.129
Iguatemi Alphaville	Barueri	30.957	30.957	60,00%	18.574
Iguatemi Campinas	Campinas	77.350	73.181	70,00%	51.226
Galleria	Campinas	32.731	32.731	100,00%	32.731
Iguatemi Esplanada ⁽²⁾	Sorocaba	64.744	64.744	60,93%	39.451
Iguatemi Esplanada - área proprietária ⁽³⁾	Sorocaba	6.556	3.678	100,00%	3.678
Shopping Rio Sul	Rio de Janeiro	51.966	51.966	16,63%	8.642
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	43.366	43.366	88,96%	38.578
Iguatemi Rio Preto	São José do Rio Preto	43.738	43.738	88,00%	38.489
Subtotal Sudeste		491.565	484.518	66,29%	321.172
Iguatemi Porto Alegre ⁽⁴⁾	Porto Alegre	67.908	67.908	42,58%	28.915
Praia de Belas	Porto Alegre	44.745	44.745	57,55%	25.751
Subtotal Sul		112.654	112.654	48,53%	54.666
Iguatemi Brasília	Brasília	34.657	34.657	64,00%	22.180
Subtotal DF		34.657	34.657	64,00%	22.180
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	20.048	20.048	51,00%	10.225
I Fashion Outlet Santa Catarina	Tijucas	20.115	20.115	54,00%	10.862
Power Center Iguatemi Campinas ⁽⁵⁾	Campinas	27.534	27.534	77,00%	21.201
Subtotal Outlet e Power Center		67.698	67.698	62,47%	42.288
Subtotal Shoppings		706.573	699.526	62,94%	440.307
Market Place Torre I	São Paulo	15.345	15.345	100,00%	15.345
Market Place Torre II	São Paulo	13.389	13.389	100,00%	13.389
Torre Iguatemi Porto Alegre ⁽⁴⁾	Porto Alegre	10.276	10.276	42,58%	4.376
Torre Sky Galleria	Campinas	14.500	14.500	52,00%	7.540
Subtotal Torres		53.510	53.510	75,97%	40.650
Total		760.083	753.036	63,87%	480.957

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

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

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

4) Considera a participação indireta de 6,58% detida através da Maiojama Participações.
Power Center localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.





Abaixo distribuição geográfica do portfólio da Companhia.



Riscos de paralisação das atividades

Eventuais sinistros não cobertos em nossas apólices podem gerar paralisação temporária de nossos empreendimentos sem que tenhamos cobertura. Para maiores informações, veja o fator de risco “*Nossas apólices de seguro podem ser insuficientes para cobrir eventuais sinistros e perdas, o que pode causar efeitos adversos para nós*” no item 4.1 deste Formulário de Referência.

(b) Características do processo de distribuição

As atividades da Companhia e das suas controladas não envolvem métodos e nem processos de distribuição de serviços. Para maiores informações sobre as atividades prestadas pela Companhia, vide

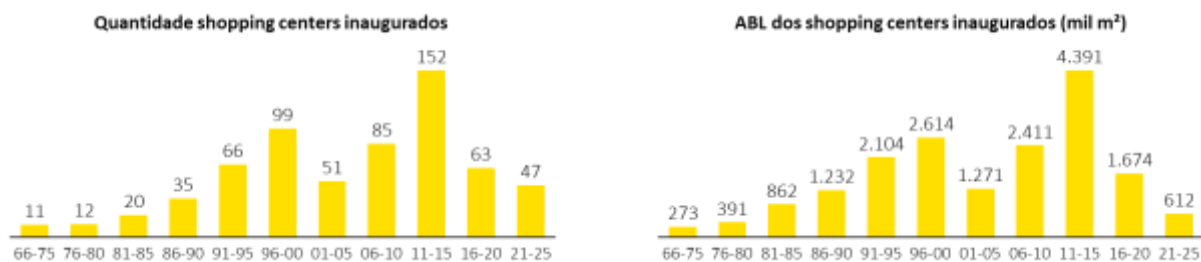
item 1.3.(a).

(c) Características dos mercados de atuação

Visão Geral do Setor de Atuação

O Mercado de Shopping Centers no Brasil

Ao longo das últimas décadas, o mercado de shopping centers no Brasil passou por um cenário de expansão, mantendo-se em estágio de crescimento. Os gráficos abaixo ilustram o crescimento do mercado de shopping centers no Brasil ao longo das últimas décadas:



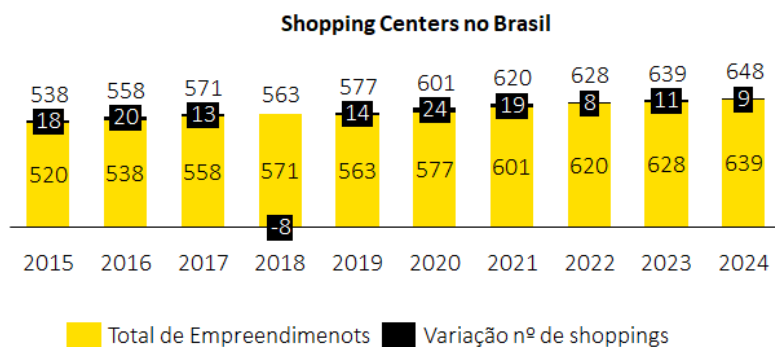
Fonte: Censo Brasileiro de Shopping Centers 2024/2025 - ABRASCE

Sua primeira fase de crescimento acentuado deu-se ao longo da década de 1980, com a inauguração de importantes shopping centers regionais, dentre eles, o Shopping Eldorado em São Paulo (1981) e o Shopping Center Iguatemi em Porto Alegre (1983).

A estabilidade econômica e política ao longo da segunda metade da década de 1990 propiciou uma segunda onda de crescimento acelerado no setor, que contou com 97 lançamentos e um aumento de 105% em ABL ao longo de dez anos.

Ao longo dos últimos anos, o setor passou por um novo período de crescimento, sustentado por um contexto de expansão da economia e aumento significativo no nível de renda da população brasileira, o que elevou o patamar de consumo na economia. Segundo a Associação Brasileira de Shopping Centers - ABRASCE, o volume de vendas da indústria de shopping centers saltou de R\$23,0 bilhões em 2000 para R\$198,4 bilhões em 2024 (+1,9% em comparação a 2023). Em 2024 foram inaugurados 9 novos empreendimentos (versus 11 em 2023) e foi observada uma média de 476 milhões de visitas mensais (+3,0% versus 2023).

O gráfico abaixo ilustra o número de inaugurações e o total de shopping centers ao longo dos últimos anos.

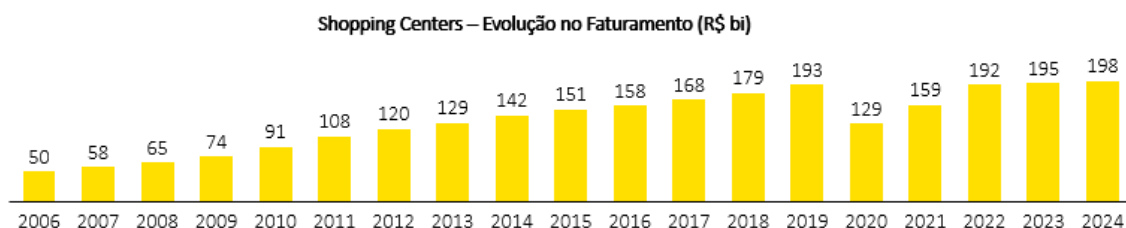


Fonte: Censo Brasileiro de Shopping Centers 2024/2025 - ABRASCE

Na última década, o setor passou por um processo de evolução de seus padrões de governança corporativa e profissionalização, como resultado direto da abertura de capital de seis empresas de shopping centers neste período.

O sucesso de vendas em shopping centers deve-se, principalmente, ao fato de que, no Brasil, os shopping centers apresentam outros atrativos além da concentração de lojas e serviços diversificados em local único, da disponibilidade de estacionamento e ambientes climatizados. Fatores como a sensação de segurança proporcionada e o abrigo contra as chuvas tropicais que irrompem justamente no período das festas natalinas, momento de maior concentração de vendas do ano, são fatores que levam as vendas de shopping centers a crescer em níveis superiores aos do varejo em geral. O segmento de shopping centers no país apresenta um nível de qualidade de especialização que se equipara aos melhores do mundo. De acordo com a Abrasce, em 2024 os empreendimentos em operação empregaram aproximadamente 1.073 mil pessoas, um aumento de 1,0% versus 2023.

Os gráficos abaixo retratam a evolução no faturamento, número de empregos gerados e no tráfego de pessoas em shopping centers no Brasil ao longo dos últimos anos.





Fonte: Censo Brasileiro de Shopping Centers 2024/2025 - ABRASCE

Classificação dos Shopping Centers

A ABRASCE define shopping centers como sendo os “empreendimentos com ABL superior a 5 mil m², formados por diversas unidades comerciais, com administração única e centralizada, que pratica aluguel fixo e percentual”. Dentro do setor, a ABRASCE classifica os empreendimentos com base em suas ABLs, de acordo com os critérios expostos na tabela abaixo:

Classificação Abrasce por Tipo de Empreendimento		
Tipo	Porte	ABL
Tradicional	Mega	Acima de 60 mil m²
	Regional	De 30.000 a 59.999 m²
	Médios	De 20.000 a 29.999 m²
	Pequenos	Até 19.999 m²
Especializado (podem ser do tipo Outlet, Lifestyle ou Temáticos)	Grandes	Acima de 20.000 m²
	Médios	De 20.000 a 19.999 m²
	Pequenos	Até 9.999 m²

Fonte: ABRASCE

Potencial de Crescimento

Para 2025, de acordo com a ABRASCE, haverá a chegada de 17 (dezessete) shoppings, 7 (sete) estão na região Sudeste, 4 (quatro) na região Sul, 2 (dois) na região Nordeste e 1 (um) na região Norte.

Fatores que Influenciam o Comportamento do Mercado de Shopping Centers

De modo geral, o mercado de shopping centers é influenciado diretamente pelo ritmo de crescimento do consumo no Brasil e, portanto, pelo crescimento econômico do país. Sendo assim, uma vez que contribuem para a expansão do consumo, a recente emergência de uma parcela relevante da população para a classe C e o aumento do nível de renda do consumidor são fatores que contribuem para a expansão do setor.

Além disso, o setor de shopping centers é exposto a flutuações nos preços do mercado imobiliário. Dessa forma, aumentos em preços no mercado imobiliário podem diminuir a rentabilidade do setor, desestimulando novos empreendimentos.

O mercado de shopping centers no Brasil também é diretamente afetado por variações na inflação, uma vez que comumente os aluguéis mínimos no setor são reajustados com base em índices de inflação. Dessa forma, devido à sua proteção intrínseca à inflação, um aumento nas expectativas de inflação pode tornar o setor mais atraente para investidores.

O gráfico abaixo indica o valor do IGP-M no Brasil nos últimos anos:



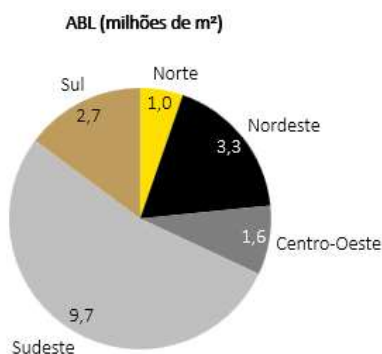
Fonte: FGV

Por último, tem-se observado nos últimos cinco anos uma tendência no setor de shopping centers pela busca de nichos de mercado com empreendimentos em formato de vizinhança e comunitários, de menor tamanho, e concentrados, principalmente nas cidades de médio porte, caracterizando uma tendência de ampliação. Observa-se também uma tendência recente de ampliar a função social e comunitária dos shopping centers, ofertando variados tipos de serviço, entretenimento, lazer e cultura.

(i) Participação em cada um dos mercados

O mercado brasileiro é muito pulverizado e diversificado no setor de shoppings centers. De acordo com a ABRASCE, em 31 de dezembro de 2024, o número total de shoppings centers no Brasil era de 648,

totalizando uma ABL de aproximadamente 18,2 milhões de m² (este número de ABL considera as inaugurações previstas para 2025. Entretanto, a distribuição da ABL ao longo das regiões brasileiras é significativamente heterogênea, como se pode verificar pelo gráfico abaixo.



O foco de atuação da Iguatemi são as regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste do Brasil. Além da região geográfica, nossos shopping centers são direcionados a consumidores das classes A e B, caracterizados pela sua fidelidade e exigência de qualidade.

O conjunto das capitais das regiões em que atuamos representava, em 2020, último dado disponível, 21,7% da renda nacional segundo o IBGE, sendo Sudeste 15,8%; Sul 2,4%; e DF 3,5%. Já as capitais das demais regiões representavam 8%, sendo as capitais da região Norte responsáveis por 2,4%, as do Nordeste por 4,1% e as do Centro-Oeste por 1,4%.

A Região Sudeste apresentou os maiores indicadores ao longo da série. Em destaque, observou-se que, excluindo-se os Municípios de São Paulo (SP) e Rio de Janeiro (RJ), o cálculo do indicador da região continuou alto, o maior entre todas as Grandes Regiões, evidenciando concentração do PIB na Região Sudeste. Na Região Centro-Oeste, ficou evidente a concentração devido a Brasília (DF).

(ii) Condições de competição nos mercados

O setor de shopping centers requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o surgimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de shopping centers nas regiões que atuamos têm levado a modificações nos shopping centers existentes para enfrentar a concorrência, geralmente por meio da combinação das compras ao lazer e à alimentação.

A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizar e redefinir o perfil dos shopping centers. Esses projetos abrangem: (i) gastos crescentes de marketing; (ii) seleção e/ou modificação da rede de lojistas; (iii) âncoras; (iv) promoção de eventos; (v) vagas de estacionamento; (vi) projeto arquitetônico; (vii) ampliação do número de centros de lazer e serviços; (viii) treinamento; e (ix) modernização e informatização de operações.

Os grupos que atuam no setor em que estamos inseridos, o fazem diretamente ou por meio de empresas coligadas, como empreendedores ou administradores. É comum que um grupo se ligue a outro na realização de novos projetos, criando ou contratando empresas de administração, de locação e de obras e serviços.

Os principais concorrentes dos nossos ativos estão detalhados abaixo (fonte: ABRASCE e site dos concorrentes):

Iguatemi São Paulo

Concorrente	Ano de Inauguração	ABL (m²)
Iguatemi São Paulo	1966	49.304
Cidade Jardim	2008	39.012
JK Iguatemi ⁽¹⁾	2012	33.556
Morumbi Shopping	1982	55.992
Shopping Villa Lobos	2000	28.597
Shopping Eldorado	1981	75.460
Região da Rua Oscar Freire	N/A	N/A

(1) A Iguatemi detém 100% de participação neste shopping center.

De acordo com ABRASCE, o Iguatemi São Paulo foi o primeiro shopping center do Brasil e da América Latina, inaugurado em 1966. Começou a ser administrado pela Iguatemi em 1979, quando esta adquiriu a participação da Construtora Alfredo Matias S/A. A participação da Iguatemi no empreendimento é de 59,57%, participação esta que não está refletida na matrícula do imóvel. O Iguatemi São Paulo possui ABL total de 49.147 m², enquanto a ABL própria da Empresa é de 29.277 m².

JK Iguatemi

Concorrente	Ano de Inauguração	ABL (m²)
JK Iguatemi	2012	33.556
Iguatemi São Paulo ⁽¹⁾	1966	49.304
Cidade Jardim	2008	39.012
Morumbi Shopping	1982	55.992
Shopping Villa Lobos	2000	28.597
Shopping Ibirapuera	1976	49.529
Shopping Eldorado	1981	75.460
Região da Rua Oscar Freire	N/A	N/A

(1) A Iguatemi possui 59,57% de participação neste shopping center.

Com 34.053 m² de Área Bruta Locável, o Shopping JK Iguatemi, localizado na Cidade de São Paulo, trouxe

em sua inauguração 23 marcas para o Brasil como Van Cleef&Arpels, Dolce&Gabbana, Goyard e Sephora. São quatro pisos de lojas e três níveis de estacionamento. A Iguatemi possui 100% de participação no empreendimento, além de realizar sua administração.

Shopping Pátio Higienópolis

Concorrente	Ano de Inauguração	ABL (m ²)
Shopping Pátio Higienópolis	1999	33.511
Bourbon Shopping São Paulo	2008	50.242
Iguatemi São Paulo ⁽¹⁾	1966	49.304
JK Iguatemi ⁽²⁾	2012	33.556
Shopping Villa Lobos	2000	28.597
Shopping Eldorado	1981	75.460
Região da Rua Oscar Freire	N/A	N/A

⁽¹⁾ A Iguatemi possui 58,58% de participação neste shopping center.

⁽²⁾ A Iguatemi detém 100% de participação neste shopping center.

Em 2015, a Iguatemi adquiriu uma participação de 11,2% do Shopping Pátio Higienópolis. Em 2018, adquiriu adicionais 0,31% no empreendimento e em 15 de abril de 2025 anunciou a conclusão da aquisição de adicionais 17.5% totalizando 29,0% de participação. O Shopping Pátio Higienópolis foi inaugurado em outubro de 1999 e está localizado no bairro de Higienópolis que, ao longo dos anos, se tornou um dos mais importantes e tradicionais da cidade de São Paulo, ponto de encontro dos moradores e referência para o público AB.

Market Place

Concorrente	Ano de Inauguração	ABL (m ²)
Market Place	1995	21.266
Morumbi Shopping	1982	55.992
Shopping Jardim Sul	1990	28.816
Shopping Ibirapuera	1976	51.773

Foi o segundo shopping center do grupo na capital paulista, porém o primeiro empreendimento imobiliário de uso misto, com duas torres comerciais. Acreditamos ser o primeiro empreendimento de uso misto do Brasil. A Iguatemi possui uma participação de 100%, sendo tanto a ABL total do empreendimento quanto a ABL própria da Iguatemi 21.266 m². O shopping foi inaugurando em 1995. Adicionalmente, a Empresa Iguatemi possui participação de 100% nas Torres Comerciais, com ABL total de 28.734 m². As torres também foram inauguradas em 1995.

Iguatemi Alphaville

Concorrente	Ano de Inauguração	ABL (m²)
Iguatemi Alphaville	2011	30.957
Shopping Tamboré	1992	48.918

O Iguatemi Alphaville é um espaço de convivência que reúne lazer, compras, entretenimento, cultura, gastronomia e serviços seguindo os critérios mais recentes de sustentabilidade empresarial e seguindo o padrão Iguatemi de excelência, inaugurado em abril de 2011. O shopping está localizado na entrada de Alphaville, condomínio de alto padrão pertencente à cidade de Barueri. A Iguatemi possui 60% do empreendimento, sendo a ABL total de 30.957 m².

Iguatemi Campinas

Concorrente	Ano de Inauguração	ABL (m²)
Iguatemi Campinas	1980	73.382
Shopping Galleria ⁽¹⁾	1992	32.229
Parque D. Pedro	2002	127.300

⁽¹⁾ A Iguatemi detém 100% de participação neste shopping center.

Acreditamos que o Iguatemi Campinas foi o primeiro shopping do interior do Brasil. O empreendimento atende aos moradores de Campinas (SP) e dos municípios vizinhos. A área abrange o próprio shopping center e o Power Center, área anexa com operações de hipermercado, móveis e eletroeletrônicos. A participação da Iguatemi no shopping é de 70%, e no Power Center, anexo ao shopping é de 77%. A ABL total do shopping é de 73.382 m², enquanto a ABL total do Power Center é de 27.534 m². Em termos de ABL própria, a ABL da empresa sobre o Iguatemi Campinas é de 51.249 m² e a ABL própria sobre o Power Center é de 21.201 m². O shopping Iguatemi Campinas foi inaugurado em 1980.

Shopping Galleria

Concorrente	Ano de Inauguração	ABL (m²)
Shopping Galleria	1992	32.229
Iguatemi Campinas ⁽¹⁾	1980	73.382
Parque D. Pedro	2002	127.300

⁽¹⁾ A Iguatemi detém 70% de participação neste shopping center.

Localizado em Campinas (SP), o Galleria foi o segundo empreendimento da Iguatemi em Campinas. A Companhia comprou 50% do shopping em 2007 e os restantes 50% em 2013, detendo hoje 100% do empreendimento. A ABL total é de 32.229 m². O Shopping que foi inaugurado em 1992.

Iguatemi Esplanada + Esplanada Shopping

Concorrente	Ano de Inauguração	ABL (m²)
Esplanada Shopping Centers	1991	64.734
Villagio ⁽¹⁾	2010	8.000

⁽¹⁾ Shopping Center fechado desde 2015.

Localizado em Sorocaba (SP) e inaugurado em 1991, atende os consumidores da cidade e dos municípios que formam a região. A Iguatemi adquiriu participação no Esplanada Shopping em 2007 e em 2013 realizou a construção do Iguatemi Esplanada adjacente ao shopping center original, criando um complexo de 64.734 m² de ABL total. A participação da Iguatemi no complexo é de 60,93%.

Iguatemi Ribeirão Preto

Concorrente	Ano de Inauguração	ABL (m²)
Iguatemi Ribeirão Preto	2013	43.366
Ribeirão Shopping	1981	74.881
Novo Shopping Center Ribeirão Preto	1999	126.489

O novo shopping possui 43.366 m² de ABL, em um terreno de 100 mil m², com alto potencial de expansão e verticalização, em um dos principais vetores de crescimento da cidade, a Vila do Golfe. O Iguatemi Ribeirão Preto fará parte de um empreendimento de alto padrão composto pelo shopping, além de 17 torres comerciais, 25 torres residenciais e hotéis. A Iguatemi possui 89% do empreendimento.

Iguatemi São José do Rio Preto

Concorrente	Ano de Inauguração	ABL (m²)
Iguatemi Rio Preto	2014	43.748
Riopreto Shopping Center	1988	35.364
Plaza Avenida	2007	38.495

Em 26 de abril de 2014, a Iguatemi inaugurou o Iguatemi São José do Rio Preto, um marco para a cidade de São José do Rio Preto, com inúmeras marcas. O novo shopping possui 43.748 m² de ABL, em um terreno de 100 mil m², com alto potencial de expansão e verticalização. O Iguatemi São José do Rio Preto fará parte de um empreendimento de alto padrão composto pelo shopping, além de 2 (duas) torres comerciais, um hotel Hyatt Place e 3 (três) torres residenciais. A Iguatemi possui 88% do empreendimento.

Iguatemi Porto Alegre

Concorrente	Ano de Inauguração	ABL (m²)
Iguatemi Porto Alegre	1983	67.935

Park Shopping Canoas	2017	49.058
Bourbon Shopping Wallig	2011	43.461

Acreditamos ser o primeiro shopping na região Sul do Brasil. Seu projeto arquitetônico rendeu o "Merit Award" concedido pelo International Council of Shopping Centers. Neste empreendimento, a Companhia possui participação total (direta e indiretamente) de 42,58% sobre a ABL total de 67.935 m², conferindo à Iguatemi uma ABL própria de 28.927 m². O shopping foi inaugurado em 1983.

Praia de Belas

Concorrente	Ano de Inauguração	ABL (m ²)
Praia de Belas	1991	44.755
ParkShoppingCanoas	2017	49.058
Barra Shopping Sul	2008	72.102

É o segundo empreendimento da Iguatemi na cidade de Porto Alegre (RS) e na região sul do Brasil. A Iguatemi detém a maior participação individual no shopping, administrando-o desde sua concepção. A ABL total do Praia de Belas é de 44.755 m², sendo a sua participação de 57,55%. Sendo assim, a ABL própria da Empresa Iguatemi é de 25.757 m². O shopping foi inaugurado em 1991.

Iguatemi Brasília

Concorrente	Ano de Inauguração	ABL (m ²)
Iguatemi Brasília	2010	34.684
Shopping Conjunto Nacional Brasília	1971	45.000
Pátio Brasil Shopping	1997	27.010
ParkShopping	1983	60.619
Brasília Shopping	1997	18.500

O Iguatemi Brasília foi o primeiro shopping da Companhia na região. O shopping que possui grifes internacionais de luxo foi inaugurado no final de março de 2010. Neste empreendimento, a empresa Iguatemi possui uma participação de 64%, sendo a ABL total 34.684 m². Já a ABL própria da Iguatemi é de 22.198 m².

I Fashion Outlet Novo Hamburgo

Em 24 de setembro de 2013, a Iguatemi inaugurou o seu primeiro premium outlet. Este é o primeiro outlet do Rio Grande do Sul e o terceiro do Brasil. O I Fashion Outlet Novo Hamburgo possui 20.048 m² de ABL e possui um potencial de expansão de aproximadamente 10.000 m² adicionais. A Iguatemi possui 51% do empreendimento e é administradora do shopping. O outlet possui um mix composto por marcas nacionais e internacionais, área de alimentação diferenciada, restaurantes e com descontos de até 70% o ano todo.

O Shopping está situado em Novo Hamburgo e a apenas 40 km de Porto Alegre – RS, passagem obrigatória para quem visita a Serra Gaúcha e Rota Romântica, destinos turísticos que atraem milhares de visitantes por ano para esta região no Sul do país.

I Fashion Outlet Santa Catarina

Inaugurado em 12 de dezembro de 2018, o I Fashion Outlet Santa Catarina é o segundo premium outlet da Companhia, com 20.115 m² de ABL e um potencial de expansão de aproximadamente 10.000 m² adicionais. A Iguatemi possui 54% do empreendimento e é administradora do shopping. O Shopping está situado em Tijucas, região metropolitana de Florianópolis. O trecho da BR-101 compreendido entre Joinville e Florianópolis (145 km) é uma das áreas mais propícias à instalação de um outlet no Brasil. Além dos sólidos dados socioeconômicos, existe um intenso e qualificado apelo turístico na região (lazer e negócios) que abriga Blumenau (Oktoberfest), Itajaí e Porto Belo (porto para navios de cruzeiros), Beto Carrero World (1,5 milhão de visitantes/ano e construção de autódromo), Balneário Camboriú, Bombinhas, Pedra Branca (Palhoça), Florianópolis, além de todo fluxo direcionado às praias ao sul de Florianópolis.

Outros fatores que influenciam o comportamento dos mercados de atuação da Companhia

Benefícios fiscais ou Subsídios

Não é prática no mercado de atuação da Companhia a concessão de benefícios fiscais e subsídios, de modo que a Companhia não usufrui de nenhum benefício fiscal.

Situações de monopólio ou oligopólio

O mercado de atuação da Companhia não é caracterizado pela presença de monopólio ou oligopólio.

Custo de matéria prima e outras despesas

Não se aplica, pois a Companhia é uma prestadora de serviço e não depende de matéria prima para exercício de suas atividades. Ademais, a Companhia não possui outras despesas não relacionadas com suas atividades operacionais.

Dependência de tecnologia

Nosso modelo de negócios não é dependente de tecnologia.

Utilização de concessões e franquias

A Companhia não utiliza concessões e franquias.

(d) Eventual sazonalidade

Nossos resultados operacionais estão sujeitos às oscilações sazonais que afetam o setor de shopping centers e ao setor de varejo em geral. Observa-se incremento substancial das vendas dos lojistas nos

meses nos quais há datas festivas, tais como: Natal, Dia das Mães, Dia dos Namorados, etc.

Nossas receitas de locação da Iguatemi capturam esta sazonalidade através de maior participação do aluguel percentual e maior participação de locação de quiosques e merchandising.

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2024

% sobre a Receita Anual	1º	2º	3º	4º	2024
	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre	
Total da Receita de Aluguéis	23%	25%	25%	27%	100%
Total da Receita de Estacionamento	23%	24%	24%	29%	100%
Total da Receita de Administração	23%	24%	24%	30%	100%
Total da Receita de Outros	46%	14%	15%	25%	100%
Total da Receita Varejo (i-Retail e Iguatemi 365)	15%	23%	25%	37%	100%

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2023

% sobre a Receita Anual	1º	2º	3º	4º	2023
	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre	
Total da Receita de Aluguéis	24%	25%	25%	26%	100%
Total da Receita de Estacionamento	23%	25%	25%	27%	100%
Total da Receita de Administração	21%	25%	25%	29%	100%
Total da Receita de Outros	25%	23%	24%	29%	100%
Total da Receita Varejo (i-Retail e Iguatemi 365)	21%	27%	20%	32%	100%

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2022

% sobre a Receita Anual	1º	2º	3º	4º	2022
	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Trimestre	
Total da Receita de Aluguéis	23%	25%	25%	27%	100%
Total da Receita de Estacionamento	23%	24%	25%	29%	100%
Total da Receita de Administração	21%	26%	25%	28%	100%
Total da Receita de Outros	34%	26%	21%	19%	100%
Total da Receita Varejo (i-Retail e Iguatemi 365)	16%	24%	26%	34%	100%

(e) Principais insumos e matérias primas

A Companhia, por ser uma empresa detentora de participação em outras companhias, não possui insumo ou matéria prima que individualmente seja relevante nas atividades do dia a dia, com exceção da utilização dos serviços públicos de água e energia elétrica.

(i) Descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável

Os fornecedores incluem empresas de serviços públicos, como as de energia elétrica e abastecimento de água, entre outras, que estão sujeitas a regulamentações específicas das autoridades governamentais. Quando temos algum projeto de desenvolvimento imobiliário, a Companhia também mantém relacionamento com diferentes construtoras, sem relação de exclusividade. Como regra geral, mantemos com nossos fornecedores relacionamentos de longo prazo. Atualmente, não possuímos litígios pendentes com quaisquer fornecedores. Conforme prática corrente do mercado, não costumamos celebrar acordos que criam a obrigação de exclusividade para a Companhia, a fim de manter nossa liberdade de contratar o fornecedor mais adequado para cada função, com base nos preços, qualidade, termos e condições de entrega dos produtos e serviços. Quando temos algum projeto de desenvolvimento imobiliário, a Companhia também mantém relacionamento com diferentes construtoras, sem relação de exclusividade. Ressaltamos que todos os nossos fornecedores estão sujeitos a órgãos de fiscalização, e respectivas legislações aplicáveis.

(ii) Eventual dependência de poucos fornecedores

Contamos com uma vasta lista de fornecedores, não apresentando risco de concentração ou dependência para a Companhia.

(iii) Eventual volatilidade em seus preços

A empresa pode enfrentar flutuações nos preços dos recursos necessários para a operação de shopping centers, como energia elétrica e água. A Companhia e suas subsidiárias buscam sempre novas alternativas de fornecimento para minimizar esta eventual volatilidade.

1.5 - Clientes responsáveis por mais de 10% da receita líquida total

(a) Montante total de receitas provenientes do cliente

Não há clientes que sejam responsáveis por mais de 10% da receita líquida total da Companhia.

(b) Segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente

Não há clientes que sejam responsáveis por mais de 10% da receita líquida total da Companhia.

1.6 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

(a) necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

As nossas atividades estão sujeitas às leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças aplicáveis, dentre outros, à construção, zoneamento, uso do solo e do patrimônio histórico, locação e condomínio, adaptações cartoriais para demarcação e aprovações do terreno, aprovação de projeto, aprovações para início de obra e formalização de término de obra, as quais afetam as nossas atividades. A Companhia, não enfrentou, nos últimos 10 anos, problemas intransponíveis na obtenção de tais autorizações junto à Administração Pública.

No Brasil, não há lei específica que regule a atividade de shopping center, motivo pelo qual a organização e a regulamentação do convívio entre os empreendedores, proprietários, lojistas e usuários dos shopping centers podem se dar, principalmente, por meio dos seguintes instrumentos: (i) convenção de condomínio edilício e/ou pro-indiviso; (ii) contratos de constituição de consórcio; (iii) as normas gerais ou complementares reguladoras das locações ajustadas por instrumento próprio, que podem e devem integrar a convenção de condomínios edilícios; (iv) os contratos de locação com os lojistas do empreendimento; (v) cessão de direito de uso de infraestrutura técnica; (vi) regimento interno, complementando as normas gerais, de forma a dirimir, esclarecer e ratificar direitos, deveres e obrigações entre as partes citadas; (vii) estatuto da associação de lojistas; (viii) o fundo de promoção e propaganda; e (ix) os contratos de serviços com a empresa administradora do shopping center.

Ainda, os nossos empreendimentos e atividades podem estar sujeitos ao licenciamento ambiental, conforme a legislação aplicável. A Lei Complementar nº 140, de 8 de dezembro de 2011, fixou as regras gerais para definição quanto à competência dos órgãos integrantes do Sistema Nacional de Meio Ambiente – SISNAMA para receber e processar os pedidos de licença ambiental e conduzir o licenciamento ambiental. Em regra, o licenciamento ambiental de empreendimentos potencialmente poluidores é realizado pelos órgãos ambientais estaduais, contudo, para os empreendimentos que podem gerar impacto ambiental em áreas de interesse ou domínio da União, ou que interfiram em mais de uma unidade da federação, a competência para licenciar é do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (“IBAMA”). A referida lei previu, ainda, a possibilidade de os municípios promoverem o licenciamento ambiental de atividades de impacto local, desde que preenchidas as exigências pertinentes.

Neste sentido, ao adquirir terrenos onde pretendemos desenvolver nossos projetos, procuramos considerar todos os aspectos ambientais necessários e aplicáveis, tais como a existência de áreas de preservação permanente no local. Nossos empreendimentos têm historicamente cumprido com tais normas.

Além disso, a implantação de alguns shopping centers acarreta a execução de terraplanagens, assim como, em muitos casos, a supressão ou poda de vegetação. Essas atividades dependem da prévia autorização dos órgãos ambientais. Como condições para emissão de tais autorizações, os órgãos podem exigir medidas compensatórias como, por exemplo, o plantio de novas árvores.

Possuímos licenças para instalação, funcionamento e operação de nossos shopping centers, bem como para a realização de atividades suplementares como, por exemplo, unidades autônomas de geração de energia termoeletrica, e buscamos cumprir com as condicionantes previstas em nossas licenças. Ademais, caso sejam realizadas expansões nos atuais empreendimentos, o respectivo licenciamento ambiental, alvará de construção e atualização das licenças atualmente vigentes serão necessários.

Adicionalmente, é possível que nossos shopping centers estejam localizados em áreas contaminadas ou próximas de áreas onde exista contaminação, o que pode nos sujeitar a despesas e custos para a adoção das medidas necessárias para a reabilitação da área. As áreas adjacentes aos Shoppings Iguatemi São Paulo e Campinas foram classificadas pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo ("CETESB") como áreas reabilitadas para uso comercial, pois no passado, nesses locais operaram postos de gasolina nos locais.

Regulamentação Relativa a Shopping Centers

Geral

O investimento em Shopping Centers pode ser feito através de: (i) condomínio voluntário, ou condomínio "pro-indiviso", regulado pelo Código Civil, caso em que o empreendimento constitui um único imóvel, indivisível, e as relações entre os coproprietários são regidas pelo acordo de coproprietários (Convenção de Condomínio); (ii) sociedades de propósito específico, também reguladas pelo Código Civil ou pela Lei das Sociedades por Ações; (iii) consórcio de empresas, regulado pela Lei das Sociedades por Ações; ou (iv) fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela CVM.

Condomínio Pro-Indiviso

Os condomínios "pro-indiviso" são, atualmente, regulamentados pelos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil. Nesta modalidade de condomínio, dois ou mais coproprietários do imóvel exercem a propriedade por meio de uma quota parte de que são titulares, não existindo área privativa de qualquer um dos coproprietários. Todos são titulares do todo do imóvel, de forma proporcional à participação de cada um, sendo que a propriedade do imóvel é indivisível (Pro-Indiviso).

Sociedade de Propósito Específico (SPE)

SPEs são sociedades constituídas com o objetivo específico de desenvolver, construir e explorar Shopping Centers, regulamentadas pelo Código Civil ou pela Lei das Sociedades por Ações.

Consórcio de Empresas

Regulados pelos artigos 278 e 279 da Lei das Sociedades por Ações, os consórcios não têm personalidade jurídica, e as empresas consorciadas somente se obrigam nas condições previstas no contrato de constituição do consórcio, respondendo cada uma por suas obrigações, sem presunção de solidariedade. Além disso, os consórcios deverão ter seus contratos de constituição e posteriores alterações registradas na Junta Comercial do endereço do consórcio. Os consórcios são, ainda, obrigados a inscrever-se no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (CNPJ/MF).

Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

O FII é regulado pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175") e definido como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários. Além disso, os FIIs são constituídos sob a forma de condomínio fechado e podem ter prazo de duração indeterminado.

O patrimônio do FII é formado pelos bens e direitos adquiridos pelo administrador, em caráter fiduciário, e são mantidos sob a propriedade fiduciária do administrador, bem como seus frutos e rendimentos, e não se comunicam com o seu patrimônio geral.

Os FIIs, no Brasil, estão sujeitos à jurisdição e fiscalização pela CVM, por conta da natureza dos títulos representativos de seu patrimônio, e são regulados pela: (i) Resolução CVM 175; e (ii) Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, que regula as normas contábeis para demonstrações financeiras dos FIIs. Também regulam os FIIs a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que trata de aspectos da constituição dos FIIs, e a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que dispõe sobre o regime tributário aplicável aos FIIs.

A administração de um FII deve ser realizada por instituição financeira ou pessoa jurídica, autorizada pela CVM a prestar esse serviço, que é responsável pelo funcionamento e pela manutenção do fundo e a quem incumbe as principais atividades administrativas e de gestão, como as obrigações legais e regulamentares, a escolha e aquisição dos bens e direitos que irão compor o seu patrimônio, a gestão dos ativos, a divulgação de informações aos cotistas (periódicas ou eventuais), a distribuição dos resultados, a organização e a realização das assembleias, entre outras. O administrador pode executar essas atividades diretamente ou, quando permitido pela regulamentação, pode contratar prestadores de serviço especializados, como, por exemplo, contratar companhia especialista em gestão imobiliária, responsável pela gestão dos ativos imobiliários do FII, assessorando o administrador na negociação dos instrumentos relativos à atividade de shopping centers, bem como indicando aos administradores as melhores oportunidades de retornos ajustados ao risco sobre capital, investindo no mercado imobiliário.

Vale ressaltar que os FIIs podem participar de Shopping Centers, como proprietários de 100% do ativo, ou detendo frações ideais menores, sendo parte de condomínios voluntários em um determinado Shopping.

Caso um FII participe de um Shopping Center na qualidade de condômino, este deverá cumprir com as regras do condomínio. Caso um FII seja o único proprietário de um Shopping Center, seu administrador deverá apenas observar as regras de seu regulamento.

No Brasil, não há lei específica que regule a atividade de Shopping Center, motivo pelo qual a organização e a regulamentação do convívio entre os empreendedores, proprietários, lojistas e usuários dos Shopping Centers são feitas, principalmente, por meio dos seguintes instrumentos:

- a Convenção de Condomínio, edifício e/ou a “pro-indiviso”;
- as Normas Gerais ou complementares regedoras das locações;
- os contratos de locação com os lojistas do empreendimento;
- contrato de Cessão de Direito de Uso de infraestrutura técnica;
- o Regimento Interno;
- o Estatuto da Associação de Lojistas;
- o Estatuto do Fundo de Promoção e Propaganda; e
- o Contrato de Prestação de Serviços com a empresa administradora do Shopping Center.

Normas Gerais

As normas gerais podem ser estabelecidas por instrumento público ou particular com o objetivo de regular a organização e o funcionamento dos Shopping Centers, bem como os aspectos gerais da relação dos locatários com os empreendedores. O instrumento pode ser denominado, entre outros, como: Instrumento Declaratório das Normas Gerais Regedoras das Locações ou Escritura Instituidora das Normas Gerais das Locações ou, ainda, Instrumento Particular de Cláusulas Comuns das Locações.

Dentre as principais disposições contidas nas normas gerais, encontram-se:

- fiscalização, pelo locador, do faturamento do locatário, com a finalidade de verificar o pagamento correto do aluguel;
- definição da base de cálculo para o aluguel percentual;
- critérios de rateio de despesas; definição e medidas de proteção do Mix de Lojas; e
- penalidades para o descumprimento das obrigações.

O objeto das Normas Gerais é estabelecer os princípios que vigorarão nas operações das lojas que integram os Shopping Centers por força das locações contratadas, abrangendo inclusive alguns direitos e deveres para o funcionamento do Shopping Center.

Os lojistas aderem às normas gerais no momento da assinatura do contrato de locação, assumindo desde então o compromisso de cumprir seus termos e condições.

Contratos de Locação em Shopping Centers

As locações em Shopping Centers são regidas pela Lei de Locação (Lei nº 8.245/1991), em especial em seu artigo 54. De acordo com a Lei de Locação, o locatário tem direito à renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os seguintes requisitos cumulativamente: (i) o contrato seja formalizado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; e (iii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. A ação renovatória deve ser proposta no período de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Vale ressaltar que a Lei nº 12.112/2009, que alterou a Lei de Locações, foi objeto de veto parcial por parte do Presidente da República, modificando, em parte o teor do texto aprovado. Um ponto importante introduzido pela Lei nº 12.112/2009 é que, no caso de locações garantidas por fiança, se a locação for prorrogada por prazo indeterminado, o fiador pode exonerar-se mediante notificação com 120 dias de antecedência, caso em que locatário terá 30 dias para substituir a garantia, sob pena de rescisão do contrato.

A Lei de Locação prevê, ainda, o direito do locador e do locatário de, não havendo acordo, proporem ação revisional do aluguel, a fim de adequar o aluguel vigente ao valor de mercado, sendo que para que tal direito seja aplicável a ação deve ser proposta após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado.

No que se refere às peculiaridades de contratos de locação em Shopping Centers, podem ser mencionadas as cláusulas de fixação de aluguel (aluguel mínimo ou aluguel percentual, o que for maior), aluguel dobrado em dezembro, impossibilidade de alteração do ramo do comércio, limitações à cessão da locação e a fiscalização das atividades dos lojistas.

O valor do aluguel é estipulado entre o mais alto dos valores: (i) mínimo reajustável, que é calculado com base na localização, nos ramos de atividade, na área e tamanho da fachada da loja ocupada pelo locatário; e (ii) um percentual do faturamento do locatário.

Em decorrência do aumento das vendas no mês de dezembro, quando ocorrem as festas de final de ano, é cobrado dos lojistas o pagamento em dobro do valor do aluguel mínimo reajustável, refletindo, inclusive, na aplicação do aluguel percentual, calculado sobre o faturamento do lojista do mês de dezembro, o que for maior.

O lojista está impedido de alterar o ramo de comércio em que atua ou os produtos que comercializa sem a prévia autorização do locador, tendo em vista a necessidade de o Shopping Center manter o seu *tenant mix* – Mix de Lojas – (ou mix de locatários, em tradução livre, referindo-se a estratégia para garantir que o Shopping Center tenha marcas distintas, complementares e harmônicas para que o empreendimento seja atraente, competitivo e rentável), que garante o sucesso do empreendimento. Pelo mesmo motivo,

o lojista não pode ceder o contrato de locação sem a prévia autorização do locador, ocasião em que, caso concorde com a cessão ou transferência, fará ele, locador, jus a uma taxa de transferência estipulada no respectivo contrato de locação.

Como resultado da possibilidade de cobrança de aluguel sobre o faturamento dos lojistas, os contratos de locação podem estipular que o locador do Shopping Center tem o direito de fiscalizar a contabilidade do lojista, com acesso aos livros, documentos de controle e sistemas de contabilidade, desde que a fiscalização não cause nenhum constrangimento ao lojista ou a seus clientes.

Cessão de Direito de Uso de Infraestrutura Técnica

Ao desenvolver suas atividades no Shopping Center, o lojista se beneficia do Mix de Lojas e da infraestrutura tecnicamente planejada e implementada pelo empreendedor, possibilitando ao lojista adquirir um fundo de comércio diferenciado ao de lojas localizadas fora de Shopping Centers.

Em contrapartida pelos benefícios aproveitados pelos lojistas, o empreendedor cobra um preço pela cessão de direito de uso da infraestrutura técnica vinculada ao espaço do Shopping Center.

O valor e as condições de pagamento do preço pela cessão de direito de uso são fixados entre o empreendedor e o lojista no momento em que o lojista contrata a locação, o que lhe assegura o direito de participar do empreendimento enquanto vigente o seu contrato.

Ao longo da vigência do contrato de locação, o lojista poderá transferir a locação, juntamente com o direito de uso da infraestrutura técnica, a terceiros, desde que exista a anuência do empreendedor.

Associação de Lojistas

A Associação de Lojistas é uma associação, sem fins lucrativos, formada pelos lojistas de um mesmo Shopping Center, com personalidade jurídica própria, cujas finalidades são, dentre outras, amparar e representar os interesses de seus associados perante terceiros, cultivar a relação entre os associados locatários, estabelecer normas éticas e regulamentos disciplinadores das atividades de seus associados e, principalmente, promover a divulgação do Shopping Center.

Fundo de Promoção e Propaganda

O Fundo de Promoção e Propaganda é destinado à propaganda e à publicidade de forma permanente e continuada, ou ainda a campanhas de incentivo das vendas, bem como ao próprio desenvolvimento do Shopping Center, cuja finalidade principal é planejar e executar a publicidade e a promoção institucional do empreendimento. Os lojistas contribuem mensalmente com o Fundo de Promoção e Propaganda nos termos estabelecidos no contrato de locação ou no instrumento de Normas Gerais.

Regimento Interno

O empreendedor, diretamente ou por intermédio da administradora do Shopping Center é responsável pela elaboração de um regimento interno, que deverá regular de forma detalhada e subsidiariamente aos demais instrumentos e contratos, normas internas de convivência necessárias ao perfeito funcionamento do Shopping Center, devendo, não só os lojistas do Shopping Center, mas também seus frequentadores, de forma geral, respeitar o mencionado Regimento.

Contrato de Prestação de Serviços de Administração

A administração do Shopping Center poderá ser exercida por pessoa jurídica diversa do empreendedor, do FII ou do condômino, que poderão celebrar com a empresa administradora escolhida um contrato de administração nele estipulando direitos e obrigações. Este contrato configura típico contrato de prestação de serviços e deverá prever a possibilidade de a administradora propor modificações no projeto estrutural da edificação, fiscalizar as atividades dos lojistas, promover a manutenção das dependências de uso comum e apurar as despesas, comuns do empreendimento e específicas de cada loja.

Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

A regulamentação da atividade imobiliária em matérias como obrigações do incorporador e as restrições impostas por leis de zoneamento ou por leis de proteção ao meio ambiente podem determinar o perfil dos produtos que oferecemos.

A matéria relativa à propriedade de bens imóveis é disciplinada pelo Código Civil. A transferência de propriedade de bens imóveis por ato *inter vivos*, depois de cumpridas determinadas formalidades legais, se opera com o registro do título de transferência perante o cartório do Registro de Imóveis competente, nos termos dos artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil. O Código Civil, via de regra, exige que a alienação de bens imóveis, bem como a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, observe a forma de escritura pública, exceto nos casos de operação envolvendo o Sistema Financeiro Imobiliário e o Sistema Financeiro Habitacional, dentre outros previstos em lei.

Incorporação

As atividades de incorporação são disciplinadas pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 ("Lei de Condomínio e Incorporação"), que define a incorporação imobiliária como a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para a alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

As principais obrigações do incorporador são: (i) obter todas as aprovações e autorizações dos órgãos competentes necessárias à implementação do empreendimento; (ii) registrar a incorporação no Registro de Imóveis competente, sem o que não poderá negociar as unidades autônomas; (iii) indicar, nos documentos preliminares, o prazo para que o incorporador desista da realização do empreendimento; (iv) indicar, no material publicitário e contratos celebrados com os adquirentes das unidades, o número

do registro da incorporação; (v) providenciar a construção do edifício, dentro do prazo ajustado no contrato e de acordo com os projetos aprovados pelas autoridades competentes; (vi) entregar ao adquirente as unidades prontas e acabadas, de acordo com as especificações contratadas, e transferir ao adquirente a propriedade da unidade vendida, firmando a respectiva escritura definitiva de venda; e (vii) providenciar a averbação da construção e o registro da especificação e convenção do condomínio no cartório de Registro de Imóveis competente. A obrigação principal do adquirente, por sua vez, consiste no pagamento do preço relativo à fração ideal do terreno e à construção.

Condomínio Edilício

Quando o Shopping Center for constituído mediante incorporação, obrigatoriamente haverá a instituição de condomínio edilício, regulado pela Lei de Condomínio e Incorporação e pelos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil. Nesta modalidade de condomínio, cada uma das lojas pode constituir uma unidade autônoma, com matrícula imobiliária própria, havendo coexistência de áreas privativas (unidades autônomas), que podem ser de propriedade de um ou mais titulares, e áreas comuns, que são de propriedade comum de todos os proprietários das áreas privativas, segundo uma convenção de condomínio previamente estabelecida.

Se o Código Civil, a Lei de Condomínios e Incorporação ou a convenção de condomínio edilício não determinarem quórum superior, nos termos do artigo 1.352 do Código Civil, as deliberações condominiais serão aprovadas pelo voto da maioria dos condôminos presentes, que representem pelo menos a metade das frações ideais, sendo que o peso do voto de cada condômino é, em regra geral, calculado proporcionalmente à fração ideal da respectiva loja/unidade autônoma no respectivo condomínio. Se a unidade autônoma for detida por mais de um proprietário, o voto deve ser único.

Todavia, sem prejuízo das disposições condominiais, o Código Civil em seus artigos 1.331 e seguintes, especifica expressamente os seguintes quóruns para aprovação de deliberações do condomínio edilício:

- maioria dos condôminos para a realização de obras úteis;
- 2/3 dos condôminos para: (i) a realização de obras voluptuárias; (ii) a realização de obras em partes comuns em acréscimo às já existentes; (iii) a alteração da convenção ou do regimento interno do condomínio; e (iv) a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária; e
- a unanimidade dos condôminos para a realização de construção de outro pavimento ou, no solo comum, de outro edifício.

Vale ressaltar que o condômino, ou seja, aquele que for proprietário de uma unidade autônoma, não é obrigado a oferecer direito de preferência aos demais condôminos proprietários de outras unidades autônomas, podendo ser alienadas e gravadas livremente.

A construção do empreendimento incorporado pode ser contratada e paga tanto pelo incorporador como

pelos adquirentes finais das unidades. A Lei de Condomínio e Incorporação prevê dois regimes de construção dos edifícios objeto de incorporação: (i) a construção por empreitada; e (ii) a construção por administração.

A construção sob o regime de empreitada pode ser de duas espécies diferentes, a preço fixo, convencionado antes do início da construção ou a preço reajustável, por índices previamente determinados pelas partes contratantes.

Na construção por administração, os adquirentes dos imóveis em construção são responsáveis pelo pagamento do custo integral da obra, sob a forma de rateio dos gastos mensais feitos pelo incorporador ou pelo construtor, não havendo um preço previamente determinado para a construção, mas apenas estimado.

Regulamentação Relativa à Política de Crédito Imobiliário

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, criou o sistema financeiro imobiliário (“SFI”) e dispôs sobre a concessão, a aquisição e a securitização de créditos imobiliários. O sistema criado pela referida lei busca fomentar os mercados primário (concessão do crédito) e secundário (negociação de títulos lastreados em recebíveis) de financiamento imobiliário, por meio da criação de condições vantajosas de remuneração e de instrumentos especiais para a proteção dos direitos dos credores.

Estão compreendidas pelo SFI as operações de financiamento imobiliário em geral, realizadas por caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e outras entidades que vierem a ser habilitadas pelo Conselho Monetário Nacional.

Em nossas atividades de planejamento, desenvolvimento e administração de Shopping Centers, necessitamos de aprovações junto a prefeituras locais e órgãos ambientais para: (i) adaptações cartoriais para demarcação e aprovações do terreno; (ii) aprovação de projeto; (iii) aprovações para início de obra (expedição de Alvará de Construção) e formalização de término de obra (expedição de Habite-se); (iv) bem como para o início do funcionamento e da operação do empreendimento. A Companhia não enfrenta problemas extraordinários na obtenção de tais autorizações junto à administração pública.

Nós dependemos de diversos cadastros perante órgãos e autarquias da administração pública federal, estadual e municipal e, também, de licenças e alvarás para funcionamento. Parte das licenças municipais de funcionamento e do corpo de bombeiros está em processo de obtenção ou de renovação. Os alvarás de funcionamento e os alvarás do corpo de bombeiros em algumas localidades possuem prazo de validade e devem ser renovados periodicamente, com ou sem o pagamento de taxas de renovação. Em razão das dificuldades e lentidão de alguns órgãos governamentais, podemos não ser capazes de obter todas as licenças, alvarás e autorizações necessárias ou, ainda, não obter as suas renovações de forma tempestiva. A não obtenção ou a não renovação de tais exigências pode resultar na impossibilidade de abertura e

operação de Shopping Centers da Companhia e até, conforme o caso, na interdição e fechamento dos Shopping Centers atualmente em operação. Nossa estratégia comercial pode ser afetada negativamente caso ocorra o fechamento, ainda que temporários, dos nossos Shopping Centers em decorrência da não obtenção ou não renovação de cadastros, alvarás e licenças exigidos, o que poderá impactar negativamente nossos resultados operacionais.

Buscamos obter todas as licenças ambientais necessárias para a instalação e operação de nossos Shopping Centers, bem como para a realização de atividades suplementares como, por exemplo, unidades autônomas de geração de energia termoeletrica, e buscamos cumprir com as condicionantes previstas em nossas licenças. Ademais, caso sejam realizadas expansões nos atuais empreendimentos, o respectivo licenciamento ambiental pode ser necessário.

Parte de nossos empreendimentos não está ligada à rede pública de abastecimento de água e tratamento de esgoto, razão pela qual, por exemplo, determinados Shopping Centers possuem licenças ambientais para instalação e operação de estações de tratamento de esgoto. Da mesma forma, alguns de nossos empreendimentos estão sujeitos à obtenção de outorga de direito de uso de recursos hídricos. Além disso, possuímos contratos para a terceirização dos serviços de coleta, transporte e disposição final dos resíduos sólidos gerados em parte de nossos empreendimentos, para os quais contratamos empresas que estejam em conformidade com a legislação ambiental.

(b) principais aspectos relacionados ao cumprimento das obrigações legais e regulatórias ligadas a questões ambientais e sociais pelo emissor

Política Ambiental

A Companhia não possui um plano de política ambiental sistematizado, todavia, conforme descrito a seguir, atua nas suas atividades cumprindo todas as normas e regras exigidas pela legislação ambiental, bem como possui todas as licenças necessárias ao seu regular funcionamento. Apesar disso, a Iguatemi conta com uma Política de Sustentabilidade, que tem como objetivo estabelecer as diretrizes para a inserção dos aspectos sociais, ambientais, climáticos, de direitos humanos, de governança e anticorrupção, os quais estão contemplados nas práticas de ESG (Environmental, Social and Governance) de seus negócios.

Licenças e Autorizações Ambientais

Nos termos reportados no item (a) acima, as atividades relacionadas ao segmento de *shopping center* estão sujeitas a regulamentos e exigências de licenciamento e controle ambiental federais, estaduais e municipais. O procedimento de obtenção de licenciamento ambiental faz-se necessário tanto para as fases de instalação inicial do empreendimento como nas ampliações nele procedidas, sendo que as licenças concedidas precisam ser periodicamente renovadas.

A fiscalização ambiental é realizada por órgãos e agências governamentais que podem impor sanções administrativas em caso de inobservância da legislação aplicável. As sanções administrativas vão desde simples advertência até multas, embargos ou paralisação das atividades. Para os empreendimentos que podem gerar impacto ambiental em áreas de interesse ou domínio da União, ou que interfiram em mais de uma unidade da federação, a competência para licenciar é do IBAMA. Nos demais casos, a competência é dos órgãos ambientais estaduais.

O processo de licenciamento ambiental, na maioria dos casos, compreende um sistema trifásico, no qual cada licença resta condicionada à emissão de sua precedente: (i) Licença Prévia - LP, (ii) Licença de Instalação - LI, e (iii) Licença de Operação - LO. Cada uma destas licenças é emitida conforme a fase em que se encontra a implantação do empreendimento e a manutenção de sua validade depende do cumprimento das condicionantes que forem estabelecidas pelo órgão ambiental licenciador.

No processo de licenciamento dos empreendimentos causadores de significativo impacto ambiental instalados a partir de julho de 2000, a Lei Federal nº 9.985/2000, que instituiu Sistema Nacional de Unidades de Conservação impõe, a título de compensação ambiental, o dever de destinar, no mínimo, 0,5% do custo total previsto para a implantação do empreendimento, conforme o impacto ambiental causado pelo empreendimento e identificado no Estudo de Impacto Ambiental ("EIA") e respectivo Relatório de Impacto ao Meio Ambiente ("RIMA"), para a criação e manutenção de uma Unidade de Conservação.

Ademais, as licenças emitidas precisam ser renovadas periodicamente. No caso das licenças de operação, a Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente ("CONAMA") nº 237/1997 estabelece critérios e competências para o licenciamento ambiental, bem como relaciona os empreendimentos e atividades sujeitas ao licenciamento em âmbito federal e determina que sua renovação deve ser solicitada com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da expiração de seu prazo de validade, para que esse fique automaticamente prorrogado até a manifestação definitiva do órgão ambiental competente acerca do pedido de revalidação. Esta Resolução não prevê o licenciamento ambiental para construção e funcionamento de shopping centers. No âmbito da Legislação Estadual e Municipal, a Companhia realiza consulta junto às devidas secretarias ambientais sobre a necessidade do licenciamento, resultando em licença ou dispensa de licenciamento.

A ausência de licença ambiental, independentemente de a atividade estar ou não causando danos efetivos ao meio ambiente, caracteriza a prática de crime ambiental, além de sujeitar o infrator a penalidades administrativas, tais como multas e interdição de suas atividades. Quando obrigatória, a ausência de licença ambiental, independentemente de a atividade estar ou não causando danos efetivos ao meio ambiente, sujeita o empreendedor a sanções administrativas que podem culminar em multas de R\$500,00 a R\$10.000.000,00. Independentemente das multas, devem ser consideradas, ainda, penalidades de embargo, suspensão total ou parcial das atividades, demolição, dentre outras. Note-se que essas penalidades também são aplicáveis caso o empreendedor deixe de atender às condicionantes

estabelecidas nas respectivas licenças ambientais.

Eventuais demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação dessas licenças, assim como a eventual impossibilidade de atender às exigências estabelecidas por órgãos ambientais no curso do processo de licenciamento ambiental, poderão prejudicar, ou mesmo impedir, conforme o caso, a instalação e manutenção regular desses empreendimentos.

Cada localidade em que nossas atividades são realizadas possui diferentes condicionantes para obtenção das licenças, conforme estabelecido pelo próprio órgão ambiental local. Ainda assim, a Iguatemi acredita que, na data deste Formulário de Referência, possuía todas as licenças ambientais relevantes e necessárias para a manutenção e realização de suas atividades, em cada uma destas localidades.

Resíduos Sólidos e Tratamento de Efluentes

Tendo em vista nosso ramo de atividade, nossos principais focos de controle ambiental estão na disposição final dos resíduos e no tratamento de efluentes. Para tanto, mantemos contratos com empresas privadas e públicas que, após a coleta seletiva de lixo, se responsabilizam pela disposição final dos resíduos sólidos gerados pelos empreendimentos em áreas indicadas pelo poder público. No caso dos efluentes líquidos, o tratamento pode ser feito em estações de tratamento de efluentes próprias ou pela concessionária pública local. A legislação ambiental brasileira estabelece regras para a disposição adequada de resíduos, incluindo aqueles oriundos da construção civil. A disposição inadequada dos resíduos ou a falta de tratamento dos efluentes líquidos que venham a causar quaisquer danos ao meio ambiente sujeita o infrator a penalidades.

Conforme sua composição e características, os resíduos sólidos podem ser classificados em: a) Classe I – perigosos; Classe II A – não inertes e Classe II B – inertes. A periculosidade de um resíduo definida em função de suas propriedades físicas, químicas ou infectocontagiosas, e da possibilidade de apresentar risco à saúde pública e/ou riscos ao meio ambiente, quando manuseado ou destinado de forma inadequada. Alguns resíduos potencialmente perigosos, ditos especiais, sofrem regulamentações específicas, tais como, pilhas e baterias, lâmpadas fluorescentes, pneus, óleos lubrificantes, produtos eletroeletrônicos resíduos da construção civil.

O transporte, tratamento e destinação final adequados de um resíduo dependem da classe a que ele pertence e os projetos nesse sentido estão sujeitos à prévia aprovação do órgão ambiental competente. Vale observar que a atividade de tratamento de resíduos é passível de licenciamento, de maneira que as empresas contratadas para realizar essa atividade devem demonstrar sua regularidade quanto ao licenciamento ambiental, sob pena de, inclusive, o gerador de resíduos ser responsabilizado administrativamente, caso não destine os resíduos para entidade devidamente licenciada.

A disposição inadequada, bem como os acidentes decorrentes do transporte de resíduos sólidos, podem ser um fator de contaminação de solo e águas subterrâneas e, portanto, ensejar a aplicação de sanções

nas esferas administrativa e penal, e a responsabilidade pela reparação do dano causado na esfera cível. As penalidades administrativas aplicáveis podem ser: advertência, multa (podendo variar de R\$5.000,00 a R\$50.000.000,00), embargo, suspensão de financiamentos e benefícios fiscais, dentre outras.

De acordo com a Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997 (“Política Nacional de Recursos Hídricos”), a outorga para o uso de recursos hídricos é obrigatória para todas as atividades que utilizam corpos d’água, seja para captação de água, seja para lançamento de efluentes.

Exceto por derivações, captações, lançamentos e acumulações considerados insignificantes, ou pelo uso para satisfação das necessidades de pequenos núcleos populacionais distribuídos no meio rural, todo uso relevante da água, incluindo derivação ou captação de parcela da água existente em um corpo de água para consumo final, lançamento em corpos de água de esgotos e demais resíduos líquidos ou gasosos, tratados ou não, com o fim de sua diluição, transporte ou disposição final e extração de água de aquífero subterrâneo, está sujeito à outorga do direito de uso de recursos hídricos. A utilização de recursos hídricos sem a devida outorga pode culminar em sanções administrativas (especialmente multa no valor máximo de R\$ 10.000.000,00), sem prejuízo da responsabilização na esfera penal e da obrigação de reparar e/ou indenizar eventuais danos ambientais causados.

Responsabilização Ambiental

As atividades desenvolvidas pela Companhia estão sujeitas à abrangente legislação ambiental brasileira nas esferas federal, estadual e municipal. O cumprimento desta legislação é fiscalizado por órgãos e agências governamentais, bem como pelo Ministério Público.

A responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes: civil, criminal e administrativa.

Na esfera administrativa, é necessária a ocorrência de ação ou omissão que importe violação de qualquer norma de preservação, proteção ou regulamentação do meio ambiente, dependendo, portanto, da verificação de culpa ou dolo para sua caracterização da responsabilidade, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. O Decreto Federal nº 6.514/2008 prevê, dentre outras, as seguintes sanções administrativas: multa simples de até R\$50.000.000,00, multa diária, advertências, interdição temporária ou permanente das atividades, embargo, demolição, suspensão de licenças, perda de benefícios fiscais e fechamento temporário ou permanente.

A responsabilidade ambiental na esfera penal, assim como a administrativa, à luz da jurisprudência do STJ é subjetiva, tendo fundamento na culpabilidade, sendo necessária a demonstração do seu elemento subjetivo (dolo ou culpa). Nos termos da Lei Federal nº 9.605/1998, podem ser impostas às pessoas

jurídicas pena de multa, suspensão das atividades, interdição do estabelecimento e proibição de contratar com o Poder Público. A responsabilização criminal pode, ainda, atingir gerentes, diretores e administradores da Companhia, na medida da sua culpabilidade, desde que tenham concorrido para a prática dos crimes.

O Iguatemi não sofreu sanções ambientais administrativas ou criminais nos últimos anos que pudessem impactar de maneira relevante nossos negócios.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, com base nos artigos 3º, 10 e 14 da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981 (“Lei nº 6.938/81”), bem como no parágrafo 3º do art. 225 da Constituição Federal. Ou seja, a obrigação de indenizar ou de reparar os danos ambientais causados, bem como de indenizar a terceiros, poderá afetar a todos direta ou indiretamente envolvidos na ocorrência do dano ambiental, incluindo fornecedores e parceiros, independentemente da comprovação de culpa dos agentes, bastando que haja comprovação do dano e do nexo de causalidade entre esse e a atividade de uma companhia. Dessa forma, a contratação de terceiros para prestação de quaisquer serviços relacionados aos nossos empreendimentos não exime a Companhia de ser responsabilizada por eventuais danos ambientais causados pelos contratados. Caso a Companhia seja responsabilizada por eventuais danos ambientais causados pelos terceiros contratados ou fornecedores, poderá haver prejuízo financeiro que afete adversamente seus resultados.

É possível o ajuizamento de ação de regresso contra eventuais demais causadores do dano. Na esfera civil, o entendimento atual é de que o dever de reparar o dano ambiental é imprescritível. Os deveres associados à recuperação de uma área degradada são considerados, ainda, obrigações *propter rem* (obrigação que está sempre atrelada a um bem), de modo que novos proprietários de imóveis são responsáveis pela recuperação dos danos ambientais ocorridos em sua propriedade, independentemente de quem efetivamente os tenha causado.

Adicionalmente, a legislação ambiental prevê a desconsideração da personalidade jurídica da Companhia para assegurar que recursos financeiros suficientes estejam disponíveis para a reparação ou indenização de danos causados ao meio ambiente ou a terceiros. Nesse sentido, diretores, administradores, gerentes, acionistas, entre outros podem, juntamente com a pessoa jurídica, ser responsabilizados por danos ao meio ambiente.

Caso o Ministério Público comprove a operação sem as devidas licenças ambientais, poderemos estar sujeitos ao crime ambiental previsto no art. 60 da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998 (“Lei de Crimes Ambientais”), punível com pena de detenção dos diretores ou executivos responsáveis pelo ato, de um a seis meses, ou multa, ou ambas as penas cumulativamente.

A Lei de Crimes Ambientais prevê, ainda, outros tipos penais como, por exemplo, causar poluição de qualquer natureza ou danificar vegetação especialmente protegida, sujeitos a sanções penais, tais como:

- a suspensão total ou parcial de atividades do respectivo empreendimento;
- a perda de benefícios e incentivos fiscais, a suspensão de financiamentos e proibição para contratar com a administração pública; e
- aprisionamento dos diretores ou executivos responsáveis pelo ato.

Os diretores, administradores e outras pessoas físicas que atuem como nossos prepostos ou mandatários, e concorram para a prática de crimes ambientais atribuídos a nós, estão também sujeitos, na medida de sua culpabilidade, a penas restritivas de direitos e privativas de liberdade.

Adicionalmente, a Lei de Crimes Ambientais prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica, relativamente à pessoa jurídica causadora da infração ambiental, sempre que essa for obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados à qualidade do meio ambiente (art. 4, da Lei nº 9.605/98).

Os valores devidos a título de regularização ambiental junto à Administração Pública competente para o exercício das atividades da Iguatemi não são considerados relevantes e não afetam os seus negócios, sua situação financeira e os resultados de suas operações de forma adversa, pois já estão previstos e englobados no custo total a ser despendido na realização de cada empreendimento, de modo que não temos como mensurar individualmente esses valores.

Além disso, a Companhia constantemente desenvolve melhorias visando à redução do consumo de água, por meio da utilização de água de reuso, ao aumento da reciclagem dos seus resíduos sólidos, à economia de energia elétrica, por meio da implantação de escadas rolantes inteligentes, etc.

Estamos em consonância com a legislação e normas ambientais vigentes, atuando em observância às questões ambientais em todas as fases de projeto, construção e operação de nossos empreendimentos. Exceto pelas despesas mencionadas no item “a” acima como TCRA, TAC, Laudo de Contaminação, Remediação da Contaminação, a Companhia não possui outros custos para obtenção das autorizações ambientais necessárias para o exercício de seus negócios junto à administração pública competente.

(c) dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades

Marcas

No Brasil, a propriedade de uma marca adquire-se somente pelo registro validamente expedido pelo Instituto Nacional de Propriedade Industrial ("INPI"), órgão responsável pelo registro de marcas e patentes, sendo então assegurado ao titular seu uso exclusivo em todo o território nacional por um prazo determinado de dez anos, passível de sucessivas renovações. Durante o processo de registro, o depositante tem apenas uma expectativa de direito para utilização das marcas depositadas, aplicadas

para a identificação de seus produtos ou serviços.

De acordo com o banco de dados do INPI, em 06/05/2025, somos titulares no Brasil (individualmente ou por meio de nossas controladas) de 82 (oitenta e dois) registros de marcas, além de aproximadamente 5 (cinco) pedidos de registro de marca pendentes de análise pelo INPI, em diversas classes. Entre as marcas registradas, ressaltamos IGUATEMI e SHOPPING CENTER IGUATEMI. Na remota hipótese de perda destas marcas, acreditamos que nossas atividades poderiam ser afetadas. Promovemos, periodicamente, a renovação desses registros mediante pagamento das taxas correspondentes. Adicionalmente, procuramos obter registros de novas marcas para manter a fidelidade do público consumidor à imagem corporativa da Companhia.

Além das marcas registradas no Brasil, a SHOPPING CENTERS REUNIDOS DO BRASIL LTDA., empresa do mesmo grupo econômico da Companhia, é titular de 2 (dois) registros para a marca Iguatemi, sendo 1 (um) na Argentina e 1 (um) no Chile.

Licenciamos, de forma não exclusiva, o uso de nossas marcas IGUATEMI para shopping centers em Fortaleza, Brasília, Ribeirão Preto, São José do Rio Preto, São Paulo, Barueri, São Carlos e Sorocaba, conforme descrito abaixo.

Em 31 de dezembro de 1987, celebramos contrato de licença para uso de marcas com a empresa Jereissati Centros Comerciais S.A., pelo qual licenciamos, de forma gratuita e com exclusividade somente para o Estado do Ceará, as marcas IGUATEMI (nominativa) e SHOPPING CENTER IGUATEMI (nominativa e mista) para serem usadas em conexão com o SHOPPING CENTER IGUATEMI FORTALEZA. O contrato permanecerá válido enquanto a Companhia ou qualquer outra sociedade a ela coligada, controladora, controlada ou interligada for titular das marcas, ou enquanto a licenciada for proprietária do SHOPPING CENTER IGUATEMI FORTALEZA.

Em 28 de janeiro de 2008, celebramos Contrato de Licença de Uso de Marca com Condomínio Civil do Shopping Center Iguatemi Brasília por meio do qual licenciamos, de forma gratuita, as marcas IGUATEMI e SHOPPING CENTER IGUATEMI para serem usadas em conexão com o SHOPPING CENTER IGUATEMI BRASÍLIA. O contrato permanecerá em vigor enquanto detivermos ao menos vinte e cinco por cento de participação no empreendimento.

Em 22 de março de 2011, celebramos Contrato de Licença de Uso de Marcas com a JK IGUATEMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (atual denominação de WTORRE IGUATEMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.), por meio do qual licenciou, de forma gratuita, a marca IGUATEMI, para ser usada em conexão com o SHOPPING CENTER JK IGUATEMI e CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER JK IGUATEMI. O contrato permanecerá em vigor enquanto: (i) a Iguatemi ou sociedade pertencente ao seu conglomerado econômico detenha ao menos vinte e cinco por cento de participação direta ou indireta no EMPREENDIMENTO ou (ii) a Iguatemi ou sociedade pertencente ao seu

conglomerado econômico seja responsável pela administração do EMPREENDIMENTO. Em 11/04/2014, a Iguatemi celebrou o 1º Termo Aditivo ao Contrato de Licença de Marcas com a empresa JK IGUATEMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, a fim de permitir que a JK IGUATEMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A cedesse seus direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Licença de Marcas ao CONSÓRCIO SHOPPING CENTER IGUATEMI JK IGUATEMI criado para a exploração comercial do SHOPPING CENTER JK IGUATEMI, desde que a JK IGUATEMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A mantenha sua participação no Consórcio. O Contrato de Cessão de Direitos e Obrigações foi celebrado em 11/04/2014.

Em 13 de abril de 2011, celebramos contrato de licença de uso de marcas com a empresa Condomínio Voluntário do Subcondomínio Shopping Center Iguatemi Alphaville, através do qual licenciou, de forma gratuita, a marca IGUATEMI, para serem usadas em conexão com o SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE. O contrato permanecerá válido enquanto ocorrerem cumulada e concomitantemente as condições seguintes: (i) a Iguatemi ou empresa de seu grupo econômico deve deter ao menos 25% de participação direta ou indireta no empreendimento Shopping Center Iguatemi Alphaville; e (ii) o Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda. ou sociedade pertencente ao conglomerado econômico da Iguatemi deve ser responsável pela administração do empreendimento Shopping Center Iguatemi Alphaville.

Em 10 de janeiro de 2014, celebramos Contrato de Licença de Uso de Marcas com a empresa BROOKFIELD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SP-11 LTDA, com Interveniência Anuência da SCIRP PARTICIPAÇÕES LTDA., através do qual licenciou, de forma gratuita, a marca IGUATEMI, para ser usada nas TORRES, que têm a denominação de “Torre Empresarial Iguatemi I” e “Torre Empresarial Iguatemi II”. O contrato possui prazo de vigência de 20 anos contados da data de sua assinatura.

Em 1 de agosto de 2014, celebramos Contrato de Licença de Uso de Marcas com o CONSÓRCIO DO SHOPPING CENTER IGUATEMI RIBEIRÃO PRETO, através do qual licenciou, de forma gratuita, a marca IGUATEMI, para ser usada em conexão com o SHOPPING CENTER IGUATEMI RIBEIRÃO PRETO, condomínio e do consórcio do empreendimento – CONDOMINIO COMPLEXO IGUATEMI RIBEIRÃO PRETO – SETOR CONDOMINIAL SHOPPING e CONSÓRCIO DO SHOPPING CENTER IGUATEMI RIBEIRÃO PRETO. O contrato vigorará enquanto ocorrerem cumulada e concomitantemente as condições seguintes: (i) a Iguatemi ou sociedade pertencente ao seu conglomerado econômico detenha ao menos 25% de participação direta ou indireta no Empreendimento, e (ii) a Iguatemi ou sociedade pertencente ao seu conglomerado econômico seja responsável pela administração.

Em 1 de agosto de 2014, a Iguatemi celebrou Contrato de Licença de Uso de Marcas com o CONSÓRCIO DO SHOPPING CENTER IGUATEMI SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, através do qual licenciou, de forma gratuita, a marca IGUATEMI, para ser usada em conexão com o SHOPPING CENTER IGUATEMI SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, condomínio e do consórcio do empreendimento – CONDOMINIO COMPLEXO IGUATEMI RIO PRETO – SETOR SHOPPING e CONSÓRCIO DO SHOPPING CENTER IGUATEMI SÃO JOSÉ DO RIO PRETO. O contrato vigorará enquanto a Iguatemi detiver participação de pelo menos 25%, direta ou indireta, no

Empreendimento e a Iguatemi ou sociedade pertencente ao seu conglomerado econômico for responsável pela administração do Empreendimento.

Em 08 de junho de 2022 foi firmado Contrato de Licença de Uso de Marcas com a empresa HG 519 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., para fim exclusivo de nomenclatura de torre residencial localizada no complexo do IGUATEMI RIO PRETO, denominada "Alameda Iguatemi". O contrato vigorará enquanto a Iguatemi ou empresa do mesmo grupo econômico for a responsável pela administração do Complexo IGUATEMI RIO PRETO e do SHOPPING CENTER IGUATEMI SÃO JOSÉ DO RIO PRETO.

Em 09 de maio de 2023 foi firmado Contrato de Licença de Uso de Marcas com a empresa JK 10 OFFICES SPE LTDA., para fim exclusivo de nomenclatura de torre comercial que está sendo construída no complexo IGUATEMI ESPLANADA, denominada "JK Offices Iguatemi". O contrato vigorará enquanto a Iguatemi ou empresa do mesmo grupo econômico for a responsável pela administração do Complexo IGUATEMI ESPLANADA e do SHOPPING CENTER IGUATEMI ESPLANADA.

Em 10 de setembro de 2024 a Iguatemi celebrou Contrato de Licença de Uso de Marcas com o CONDOMÍNIO DO SHOPPING CENTER IGUATEMI SÃO CARLOS e a empresa AD SHOPPING AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DE SHOPPING CENTERS LTDA., através do qual licenciou, de forma gratuita, a marca IGUATEMI e SHOPPING CENTER IGUATEMI, para ser usada em conexão com o SHOPPING CENTER IGUATEMI SÃO CARLOS, com prazo de vigência até 10 de março de 2026, ocasião em que as licenciadas deverão cessar definitivamente o uso das marcas, considerando a alienação da participação imobiliária que a Iguatemi detinha neste empreendimento. O referido contrato possui a previsão de um plano de período de transição para substituição das marcas dentro do prazo de vigência do contrato.

Nomes de Domínio

Somos titulares de 213 (duzentos e treze) nomes de domínio, sendo 199 nacionais, incluindo www.iguatemi.com.br e www.iguatemi365.com e 14 domínios internacionais. Na hipótese de perda destes domínios, a Iguatemi acredita que suas atividades poderiam ser afetadas de maneira adversa.

Softwares de Gestão

Não possuímos dependência de nenhuma das licenças de softwares de nossa titularidade. Ressaltamos que a Companhia e suas Controladas detém as licenças para os softwares utilizados no desenvolvimento de suas atividades. A Companhia e suas Controladas realizam periodicamente os pagamentos dos valores inerentes da utilização de tais *softwares*, aos desenvolvedores do mesmo, conforme ajustado entre as partes nos instrumentos específicos, os quais se encontram vigentes e são renovados periodicamente. Por esse motivo, acreditamos não estar violando direitos de terceiros.

(d) contribuições financeiras, com indicação dos respectivos valores, efetuadas diretamente ou por meio de terceiros:

- (i) em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos**
- (ii) em favor de partidos políticos**
- (iii) para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos**

A Companhia não faz, diretamente ou por meio de terceiros, contribuições nos termos dos itens (i), (ii) e (iii), acima.

1.7 - Receitas relevantes provenientes do exterior

(a) receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede do emissor e sua participação na receita líquida total do emissor

Não aplicável, pois a Companhia não auferiu receitas no exterior no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

(b) receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total do emissor

Não aplicável, pois a Companhia não auferiu receitas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

1.8 - Efeitos da regulação estrangeira nas atividades, em relação aos países indicados no item 1.7

Não aplicável, devido a Companhia não ter receitas relevantes de outros países que não o Brasil.

1.9 – Informações ambientais, sociais e de governança corporativa (ASG)

(a) Divulgação de informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para essa finalidade

A Iguatemi S.A., divulga suas informações ASG no Relatório Anual de Sustentabilidade. Este relatório reflete nosso compromisso com a sustentabilidade e a governança corporativa, destacando nossas práticas e resultados em áreas ambientais, sociais e de governança.

Nosso relatório de sustentabilidade é elaborado seguindo as diretrizes da Global Reporting Initiative (GRI) e os padrões do Sustainability Accounting Standards Board (SASB), garantindo a comparabilidade das informações. A Iguatemi adota as diretrizes do GHG Protocol e desde 2024 divulga suas informações de emissões de Gases de Efeito Estufa (GEE) no Programa Brasileiro GHG Protocol (PBGHG Protocol), reforçando o compromisso com a transparência e a gestão dos impactos climáticos.

A Iguatemi atua em três eixos principais que priorizam nossos temas materiais: Gestão Ambiental, Pessoas Diversas, Felizes e Prósperas, e Integridade Corporativa. Estamos comprometidos com a promoção de uma economia de baixo carbono, utilizando fontes renováveis de energia e implementando uma gestão sustentável de resíduos. Buscamos constantemente soluções inovadoras para a gestão eficiente de recursos, como a instalação de sistemas de automação para monitoramento de consumo de energia e a promoção de práticas de gestão sustentável.

Nosso compromisso com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU é refletido em nossas ações, com foco nos ODS 3 (Saúde e Bem-Estar), 4 (Educação de Qualidade), 7 (Energia Limpa e Acessível), 8 (Trabalho Decente e Crescimento Econômico), 9 (Indústria, Inovação e Infraestrutura), 12 (Consumo e Produção Responsáveis), 13 (Ação Contra a Mudança Global do Clima) e 16 (Paz, Justiça e Instituições Eficazes).

Desde 2 de janeiro de 2024, a Iguatemi passou a compor a carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial da B3 (ISE B3), referência nacional em sustentabilidade corporativa. Este marco reforça nosso compromisso com a jornada da sustentabilidade, marcada por transparência e comprometimento.

Para mais informações, o relatório completo pode ser encontrado na página www.iguatemi.com.br/sustentabilidade.

(b) Metodologia ou padrão seguidos na elaboração desse relatório ou documento

O relatório é elaborado seguindo as diretrizes da Global Reporting Initiative (GRI) e os padrões do Sustainability Accounting Standards Board (SASB). Ainda, a Iguatemi adota as diretrizes do GHG Protocol e desde 2024 divulga suas informações de emissões de Gases de Efeito Estufa (GEE) no Programa Brasileiro GHG Protocol (PBGHG Protocol).

(c) Indicar se o relatório ou documento é auditado ou revisado por entidade independente, identificando essa entidade, se for o caso

O Relatório de Sustentabilidade da Companhia é preparado com supervisão de consultoria externa especializada, porém não é auditado ou revisado por entidade independente.

(d) Indicar a página na rede mundial de computadores onde o relatório ou documento pode ser encontrado

As informações ESG divulgadas pela Iguatemi, bem como o Relatório e a Política de Sustentabilidade, estão disponíveis e podem ser encontrados no site de Relações com Investidores: <https://ri.iguatemi.com.br/>.

(e) Indicar se o relatório ou documento produzido considera a divulgação de uma matriz de materialidade e indicadores-chave de desempenho ASG, e quais são os indicadores materiais para o emissor

Nosso Relatório de Sustentabilidade contempla a matriz de materialidade e indicadores-chave de desempenho que estão atrelados a remuneração variável dos colaboradores. Em 2024, a Companhia passou a considerar um indicador relacionado a ESG, que inclui métricas como redução de turnover e evolução da nota de índices relacionados ao tema (ISE e CDP).

(f) Indicar se o relatório ou documento considera os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos pela Organização das Nações Unidas e quais são os ODS materiais para o negócio do emissor

A Iguatemi S.A. está comprometida com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU, integrando-os em sua estratégia de sustentabilidade. Nossas ações estão alinhadas com os seguintes ODS:

ODS 3 - Saúde e Bem-Estar: Promovemos a saúde e o bem-estar de nossos colaboradores e comunidades através de programas de saúde física e mental, como o "Gerar Bem-Estar" e a certificação Great People Mental Health (GPMH).

ODS 4 - Educação de Qualidade: Investimos na educação, capacitação e desenvolvimento de nossos colaboradores por meio de iniciativas como o Projeto Alicerce, que oferece oportunidades de alfabetização e conclusão do ensino médio.

ODS 7 - Energia Limpa e Acessível: Implementamos práticas de gestão de energia, utilizando fontes renováveis certificadas e sistemas de automação para monitoramento e redução do consumo energético.

ODS 8 - Trabalho Decente e Crescimento Econômico: Garantimos condições de trabalho dignas e promovemos o crescimento econômico sustentável, com foco na remuneração justa e no desenvolvimento profissional de nossos colaboradores.

ODS 9 - Indústria, Inovação e Infraestrutura: Investimos em infraestrutura sustentável e inovação, como a certificação LEED de nossos empreendimentos e o desenvolvimento do bairro Casa Figueira, um modelo de desenvolvimento urbano sustentável.

ODS 12 - Consumo e Produção Responsáveis: Adotamos práticas de economia circular e gestão eficiente de resíduos, alcançando uma taxa de reutilização de 94,06% em 2024.

ODS 13 - Ação Contra a Mudança Global do Clima: Estamos comprometidos com ações que minimizem as externalidades que impactam em mudanças climáticas, realizando inventários de carbono e implementando planos de redução de emissões de gases de efeito estufa.

ODS 16 - Paz, Justiça e Instituições Eficazes: Mantemos uma governança corporativa sólida e transparente, com políticas de compliance e integridade, além de um canal de ética para denúncias e monitoramento de práticas ilícitas.

(g) Indicar se o relatório ou documento considera as recomendações da Força-Tarefa para Divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (TCFD) ou recomendações de divulgações financeiras de outras entidades reconhecidas e que sejam relacionadas a questões climáticas

Nosso momento atual é de aprofundamento da compreensão do tema de mudanças climáticas. Estamos comprometidos em aprimorar nossas práticas e alinhá-las às recomendações da TCFD. Atualmente, nossas divulgações seguem parte das diretrizes da TCFD, refletindo nosso compromisso contínuo com a transparência e a gestão dos riscos climáticos. Em 2024, iniciamos um trabalho de levantamento de riscos ESG, que incluem riscos climáticos, reforçando nosso compromisso com a identificação e mitigação dos impactos das mudanças climáticas em nossas operações.

(h) Indicar se o emissor realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa, indicando, se for o caso, o escopo das emissões inventariadas e a página na rede mundial de computadores onde informações adicionais podem ser encontradas

A Iguatemi S.A. realiza inventários de emissão de gases de efeito estufa (GEE) desde 2022 (base 2021). Nos últimos três anos, mensuramos nossas emissões de gases de efeito estufa de acordo com o protocolo de Kyoto, realizando o inventário de carbono. Em 2024, honramos o compromisso estratégico divulgado em nosso relatório anterior e contratamos uma auditoria externa para garantir a precisão dos dados colhidos, aumentando nossa transparência e credibilidade. O objetivo era comprovar nossa conformidade regulamentar e identificar pontos de melhoria. Ao final do processo, fomos reconhecidos com o selo Ouro do Programa Brasileiro GHG Protocol.

As emissões são mensuradas abrangem os seguintes escopos:

Escopo 1: Emissões diretas de GEE, liberadas para a atmosfera como resultado das operações da empresa.

Escopo 2: Emissões indiretas provenientes de energia elétrica adquirida pela empresa.

Escopo 3: Emissões indiretas ligadas às operações complementares da companhia, como viagens de negócios, deslocamento dos colaboradores, descartes de resíduos, transporte e distribuição.

Informações adicionais podem ser encontradas no site de Relações com Investidores: ri.iguatemi.com.br.

(i) Indicar explicação do emissor sobre as seguintes condutas, se for o caso:

(i) a não divulgação de informações ASG

Não aplicável.

(ii) a não adoção de matriz de materialidade

Não aplicável. A Iguatemi S.A. adota uma matriz de materialidade, que foi revisada em 2024 com base em padrões reconhecidos internacionalmente, como a diretiva de dupla materialidade da Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

(iii) a não adoção de indicadores-chave de desempenho ASG

Não aplicável. A Companhia utiliza indicadores-chave de desempenho, através da meta de ESG que foi incluída no painel da empresa em 2023, sendo mantida no painel em 2024.

(iv) a não realização de auditoria ou revisão sobre as informações ASG divulgadas

O Relatório de Sustentabilidade da Iguatemi S.A. é preparado com supervisão de uma consultoria externa especializada e segue os padrões GRI (Global Reporting Initiative) e SASB (Sustainability Accounting Standards Board). No entanto, o relatório não é auditado ou revisado por uma entidade independente. Apesar disso, a Companhia entende que a auditoria das suas demonstrações financeiras e as revisões do documento pelas áreas internas da Companhia são suficientes para garantir a confiabilidade das informações ASG prestadas.

Já os dados do Inventário de Carbono são auditados por uma consultoria externa, garantindo a precisão e a credibilidade das informações relacionadas às emissões de gases de efeito estufa.

(v) a não consideração dos ODS ou a não adoção das recomendações relacionadas a questões climáticas, emanadas pela TCFD ou outras entidades reconhecidas, nas informações ASG divulgadas

A Iguatemi S.A. está comprometida com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU, integrando-os em sua estratégia de sustentabilidade. Nossas ações estão alinhadas com diversos ODS, como saúde e bem-estar, educação de qualidade, energia limpa e acessível, trabalho decente e crescimento econômico, inovação e infraestrutura, consumo e produção responsáveis, ação contra a mudança global do clima, e paz, justiça e instituições eficazes.

Nosso momento atual é de evolução sobre o tema de mudanças climáticas e suas divulgações financeiras. Estamos comprometidos em aprimorar nossas práticas e alinhá-las cada vez mais às recomendações da TCFD. Atualmente, nossas divulgações seguem parte das diretrizes da TCFD, refletindo nosso compromisso contínuo com a transparência e a gestão dos riscos climáticos. Em 2024, iniciamos um trabalho de levantamento de riscos ESG, que incluem riscos climáticos, reforçando nosso compromisso com a identificação e mitigação dos impactos das mudanças climáticas em nossas operações.

(vi) a não realização de inventários de emissão de gases do efeito estufa

Não aplicável. A Iguatemi S.A. realiza anualmente o inventário de emissão de gases de efeito estufa (GEE) desde 2022 (base 2021). Nossas emissões são mensuradas de acordo com o protocolo de Kyoto, abrangendo os escopos 1, 2 e 3. Em 2024, contratamos uma auditoria externa para garantir a precisão dos dados e fomos reconhecidos com o selo Ouro do Programa Brasileiro GHG Protocol.

1.10 – Indicar, caso a companhia seja de sociedade de economia mista

- (a) interesse público que justificou sua criação**
- (b) atuação do emissor em atendimento às políticas públicas, incluindo metas de universalização, indicando:**
 - (i) os programas governamentais executados no exercício social anterior, os definidos para o exercício social em curso, e os previstos para os próximos exercícios sociais, critérios adotados pelo emissor para classificar essa atuação como sendo desenvolvida para atender ao interesse público indicado na letra “a”**
 - (ii) quanto às políticas públicas acima referidas, investimentos realizados, custos incorridos e a origem dos recursos envolvidos – geração própria de caixa, repasse de verba pública e financiamento, incluindo as fontes de captação e condições**
 - (iii) estimativa dos impactos das políticas públicas acima referidas no desempenho financeiro do emissor ou declaração de que não foi realizada análise do impacto financeiro das políticas públicas acima referidas**
- (c) processo de formação de preços e regras aplicáveis à fixação de tarifas**

Item não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é uma sociedade de economia mista.

1.11 - Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não realizou aquisições ou alienações de ativos relevantes que não se enquadrassem na operação normal de seus negócios no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024. Para maiores informações sobre o histórico de operações, vide item 1.1 deste Formulário de Referência.

1.12 - Indicar operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, aumento ou redução de capital envolvendo o emissor e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas

Em 22 de agosto de 2022, a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A, controlada da Iguatemi S.A., aprovou o aumento de capital no montante total de R\$ 98.179.470,08, a ser subscrito e integralizado pela Companhia. Mais informações a respeito do aumento podem ser encontradas no website de Relações com Investidores da Companhia (<https://ri.iguatemi.com.br/>) e no website da CVM (cvm.gov.br). Não foram realizadas outras operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, aumento ou redução de capital nos últimos três exercícios sociais.

1.13 - Indicar a celebração, extinção ou modificação de acordos de acionistas e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas

A Companhia não possui acordo de acionistas arquivado em sua sede.

1.14 – Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia.

1.15 - Identificar os contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais

Não existem contratos relevantes celebrados por nós e nossas controladas que não sejam diretamente relacionados com nossas atividades operacionais.

1.16 - Outras informações que o emissor julgue relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção 1.

2. Comentários dos diretores

2.1. Os diretores devem comentar sobre:

a. Condições financeiras e patrimoniais gerais

Entendemos que as condições financeiras e patrimoniais da Companhia são suficientes para implementar o seu plano de negócios e cumprir com suas obrigações de curto e médio prazo. A geração de caixa da Companhia, juntamente com as linhas de crédito disponíveis, é suficiente para atender o financiamento de suas atividades e cobrir sua necessidade de recursos para execução do seu plano de negócios.

Em 31 de dezembro de 2024, o índice de endividamento total (representado por passivo circulante acrescido de passivo não circulante e dividido pelo patrimônio líquido) foi de 97,20%. Na mesma data, a posição de caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras era de R\$ 1.821.355 mil e a dívida líquida totalizava R\$ 1.614.844 mil, com um índice de dívida líquida bancária sobre o patrimônio líquido de 0,37x, as variações são explicadas principalmente pelas aquisições de ativos feitas ao longo de 2024

Investimento em Shopping Centers

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

Os resultados operacionais da IESC 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 (que no Brasil ocorre em maio), dia dos namorados (que no Brasil ocorre em junho), dia dos pais (que no Brasil ocorre em agosto), dia das crianças (que no Brasil ocorre em outubro) e natal (dezembro). Além disso, a grande maioria dos arrendatários dos shoppings da Iguatemi paga o aluguel duas vezes em dezembro sob seus respectivos contratos de locação.

As participações em controladas diretas e indiretas e negócios controlados em conjunto da Companhia, estão demonstradas a seguir:

	Participação %	
	31/12/2024	
	Direta	Indireta
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A ("IGTA")	100,00	-
EDS66 Participações S.A. ("SP66")	100,00	-
Mutuall Soluções Financeira Ltda. ("MUTU")	-	-
Venture Iguatemi Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Investimento no Exterior ("FP84")	-	100,0
Adeoti Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("ADEO")	-	100,00
AEMP – Administradora de Empreendimentos Ltda. ("AEMP")	-	100,00
AEST – Administradora de Estacionamento Ltda ("AEST")	-	100,00
Amuco Shopping Ltda. ("Amuco")	-	100,00
ATOW Administradora de Torres Ltda ("ATOW")	-	100,00
AZ Brasil Comércio Varejista Ltda. ("AZBR")	-	100,00
CSC41 Participações Ltda. ("CS41")	-	100,00
CSC61 Participações Ltda. ("CS61")	-	100,00
CSC132 Comércio Varejista Ltda ("POLO")	-	100,00
CSC142 Participações Ltda ("OLSC")	-	100,00
DV Brasil Comércio Varejista Ltda ("DV Brasil")	-	100,00
Fleury Alliegro Imóveis Ltda. ("FLEURY")	-	80,00
Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("01GL")	-	100,00
Milan Comércio Varejista Ltda. ("MILA")	-	100,00
I-Art Produções Teatrais Ltda. ("IART")	-	100,00
IESTA Porto Alegre Estacionamentos Ltda. ("IESTAPA")	-	99,99
Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("IESTA")	-	100,00
Iguatemi Leasing Ltda. ("Iguatemi Leasing")	-	100,00
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda ("OLNH")	-	100,00
I-Retail Serv. Consult. De Moda e Particip. Ltda. ("I-Retail")	-	100,00
Iguatemi 365 Ltda. ("I365")	100,00	-
JK Iguatemi Administração de Shopping Centers Ltda. ("JK ADM")	-	100,00
JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (JKIG)	-	100,00
JK Iguatemi Estacionamentos Ltda ("JKES")	-	100,00
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. ("Lasul")	-	100,00

Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("MPPart")	-	100,00
Market Place Torres Ltda ("MPT")	-	100,00
Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("01NG")	-	100,00
Ork Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda ("ORKE")	-	100,00
Praia de Belas Deck Parking Ltda ("PBES")	-	100,00
Riviera Comércio Varejista Ltda. ("VILE")	-	100,00
SCIALPHA Participações Ltda. ("SCIALPHA")	-	100,00
SCIRP Participações Ltda. ("SCRPP")	-	100,00
Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda. ("SCRB")	-	100,00
SISP Participações Ltda. ("SISP")	-	100,00
SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda ("SJRP")	-	100,00
SPH 1 Iguatemi Empreendimentos Imobiliarios S.A. ("SPHI")	-	100,00
Administradora Gaúcha de Shopping Centers S.A. ("AGSC") (a)	-	36,00
Odivelas SP Participações S.A. ("OSPP")	-	52,00
Sarol Comercio de Cosmesticos e Perfumaria Ltda. ("SARO") (b)	-	100,00
Dominique Comercio de Cosmeticos e Serviços de Beleza Ltda. ("DOMI") (b)	-	100,00
CDG Comercio Varejista LTDA. ("CDGA") (b)	-	100,00

- (i) Controladas diretas e indiretas que são mensuradas pelo método de equivalência patrimonial e apresentadas na rubrica de Investimentos nas Demonstrações Financeiras ("Controladas"). Nas Demonstrações Financeiras Consolidadas tais controladas estão devidamente consolidadas.
- (ii) Negócios controlados em conjunto direta e indiretamente pela Companhia, mensurados pelo método de equivalência patrimonial não consolidados nas Demonstrações Financeiras da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia apresentava uma posição de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras de R\$ 1.821.355 mil e os empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante) consolidados da Companhia apresentavam uma posição de R\$ 3.436.199 mil, resultando em uma posição de dívida líquida de R\$ 1.614.844 mil.

As receitas operacionais consolidadas da Companhia provêm substancialmente da sua controlada IESC e a principal entrada de recursos financeiros da Companhia são os dividendos distribuídos pela IESC.

A receita líquida de aluguéis e serviços da Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 1.236.345 mil. A Companhia apresentou um lucro líquido de R\$ 399.771 mil no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

O índice de endividamento geral consolidado da Companhia, medido pela soma do Passivo circulante com o Passivo não circulante, dividido pelo Patrimônio líquido da Companhia, era de 97,30% em 31 de dezembro de 2024.

Além do índice de endividamento acima descrito, o índice de liquidez geral consolidado da Companhia, medido pela soma dos ativos circulantes e não circulantes dividido pela soma do passivo circulante e do não circulante era de 2,03x em 31 de dezembro de 2024.

b. Estrutura de capital

Entendemos que a Companhia possui estrutura de capital adequada para o seu modelo de negócios.

A estrutura de capital da Companhia para financiar suas operações é composta por (i) capital próprio, que corresponde ao total do patrimônio líquido; e (ii) capital de terceiros, que corresponde ao total do passivo circulante e não circulante.

O patrimônio líquido da Companhia em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 4.310.020 mil, um aumento de 3,2% em relação a 31 de dezembro de 2023, que foi de R\$ 4.177.518 mil.

Os valores apresentados na tabela abaixo representam os recursos oriundos de capitais próprios e de capitais de terceiros nas datas apresentadas:

(Em R\$ mil, exceto %)	Em 31/12/2024	AV%
Capital próprio ⁽¹⁾	4.310.020	50,7%
Capital de terceiros ⁽²⁾	4.193.854	49,3%
Total	8.503.874	100,00%

⁽¹⁾ O capital próprio da Companhia é representado pelo patrimônio líquido consolidado.

⁽²⁾ O capital de terceiros da Companhia é representado pela totalidade do passivo circulante e não circulante.

Reorganização Societária

Dando continuidade ao processo de reestruturação que se iniciou em 07/06/2021, abrimos um novo período de conversão de ações ordinárias em ações preferenciais para formação de Units da Companhia, que teve início em 10 de maio de 2024 e término em 10 de junho de 2024. Neste período de conversão, foram formadas 2.074.283 Units de emissão da Iguatemi, totalizando 218.252.238 Units em circulação e o capital social da Companhia passou a ser composto por 774.849.080 ações ordinárias e 443.082.050

ações preferenciais.

c. Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Considerando o perfil do endividamento consolidado da Companhia, composto por dívidas bancárias, debêntures e financiamentos, o fluxo de caixa e a posição de liquidez, a sua Administração acredita que a Companhia apresenta liquidez e recursos de capital suficientes para cobrir os investimentos, despesas, dívidas e outros valores a serem pagos nos próximos anos, embora não se possa garantir que tal situação permanecerá igual. Caso a Administração da Companhia entenda ser necessário contrair empréstimos para financiar os seus investimentos e aquisições, a sua Administração acredita ter capacidade para contratá-los atualmente.

Em 31 de dezembro de 2024, o caixa e equivalente de caixa consolidado reduziu em R\$ 10.433 mil em relação a 31 de dezembro de 2023. Dentre as principais variações, destacamos:

- Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais de R\$ 447.107 mil;
- Caixa líquido utilizado nas atividades de Investimento de R\$ 262.689 mil negativo, gastos principalmente com investimentos em nossos ativos, além de aquisições minoritárias em alguns empreendimentos;
- Caixa das atividades de financiamento no valor de R\$ 194.851 mil negativo, valor principalmente por pagamentos de dívida e dividendos ao longo de 2024.

Acreditamos que a atual estrutura de capital da Companhia apresentou nos períodos indicados uma estrutura de capital equilibrada entre capital próprio e de terceiros, condizente, em nossa visão, com suas atividades.

d. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes utilizadas

No último exercício social, as principais fontes de financiamento da Companhia foram: (i) fluxo de caixa gerado por suas atividades operacionais; e (ii) endividamento bancário de curto e longo prazos. Esses financiamentos são utilizados pela Companhia principalmente para cobrir custos, despesas e investimentos relacionados a: (i) operação de negócios, (ii) desembolso de capital, e (iii) exigências de pagamento de seu endividamento.

Acreditamos que as fontes de financiamento utilizadas pela Companhia são adequadas ao seu perfil de endividamento, atendendo às necessidades de capital de giro e investimentos, sempre preservando o perfil de longo prazo da dívida financeira e, consequentemente, a capacidade de pagamento da Companhia.

e. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

A Diretoria não vislumbra necessidades de recursos que não possam ser suportadas com os recursos atuais ou futuros dos quais a Companhia pode dispor. Caso sejam necessários recursos adicionais para cobertura de deficiência de liquidez no curto prazo, a Companhia pretende captar recursos junto ao mercado de capitais brasileiro e/ou instituições financeiras.

No item (f) estão descritas as principais linhas de financiamentos contraídas pela Companhia e as características de cada uma.

f. Níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:

(i) Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

A tabela abaixo apresenta as principais características dos contratos de empréstimo, financiamento e debêntures relevantes em 31 de dezembro de 2024:

Empréstimos e financiamentos por natureza

Em R\$ mil	Em 31 de dezembro de
	2024
RB Capital 96% do CDI	-
RB Capital CDI + 0,15% a.a	37.947
Banco Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a.	130.762
Banco Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	83.556
RB Capital CDI + 1,30% a.a	95.500
RB Capital CDI + 1,30% a.a	89.325
Banco Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a.	64.236
Banco Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	46.375
Banco Safra CDI + 1,75% a.a	-
Banco Itaú CDI + 1,40% a.a	-
RB Capital CDI +0,55% a.a.	181.204
RB Capital CDI +0,60% a.a.	24.951
RB Capital 105% CDI	249.200

RB Capital 106% CDI	45.687
Banco Bradesco 99,95% CDI	647.229
Instituições não financeiras IGP-DI	-
Debêntures e juros provisionados sobre debêntures	1.056.160
Total	3.436.199

Descrição das principais captações e pagamentos de empréstimos e financiamentos

(a) Empréstimos e financiamentos

Em 29 de novembro de 2018, a Companhia Controladora fez a portabilidade da sua dívida com o Banco Bradesco para o Banco Safra, no montante de R\$61.246 mil, com taxa de 100%CDI + 1, 50% a.a., pelo prazo de 3 anos, com vencimentos anuais dos juros e do principal, previstos para 29/11/2019, 30/11/2020 e 29/11/2021. O empréstimo não possui garantias. Em 27 de novembro de 2019, a Companhia renegociou o empréstimo contratado junto ao Banco Safra, cuja taxa passou a ser de CDI +1,50% a.a. para CDI + 1,75% a.a. e o prazo se estendeu por 5 anos com parcelas vencíveis a partir de 21/12/2020 e tendo seu encerramento em 21/12/2024.

Em 26 de fevereiro de 2018, a Companhia contratou empréstimo com o Banco Itaú Unibanco S.A., no montante de R\$26.000 mil, com taxa de 100% CDI + 2,25% a.a., pelo prazo de 2 anos, com vencimentos semestrais dos juros, previstos para 27/08/2018, 26/02/2019, 26/08/2019 e vencimento do principal previsto para 26/02/2020. O empréstimo não possui garantias. A Companhia renegociou o empréstimo contratado junto ao Banco Itaú, cuja taxa passou de CDI +2,25% a.a. para CDI + 1,40% a.a. e o prazo se estendeu por 10 parcelas vencíveis a partir de 22/06/2020. Em 2024 o saldo foi liquidado (R\$5.216 em 2023) na controladora e no consolidado.

Em 23 de março de 2020, com o objetivo de aumentar sua participação no Praia de Belas Shopping Center, celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A., por meio da sua Controlada IESC, no valor de R\$ 174.600 mil, com taxa escalonada entre TR + 8,60 e TR + 5,00%, taxa essa verificada mensalmente com base na Taxa Selic apurada na data de cada vencimento. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 37,545% do Praia de Belas Shopping Center. A amortização ocorrerá no prazo de 120 meses, através do Sistema de Amortização Constante – SAC. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo era de R\$130.162 mil (R\$147.339 mil em 2023) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de covenants.

Em 23 de março de 2020, com o objetivo de aumentar sua participação no Esplanada Shopping celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A., por meio da sua Controlada Amuco Shopping Ltda, no valor de R\$ 85.500 mil, com taxa escalonada entre TR + 8,60 e TR + 5,00%, taxa essa verificada mensalmente com base na Taxa Selic apurada na data de cada vencimento. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 27,3271782% do Esplanada Shopping. A amortização ocorrerá no prazo de 120 meses, através do Sistema de Amortização Constante – SAC. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo era de R\$ 64.236 mil (R\$72.383 mil em 2023). Esta operação não possui cláusula de covenants.

Em 18 de setembro de 2023, a Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração a 4ª Emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, em 4 séries, a ser vinculada à 189ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da Opea Securitizadora. A operação foi concluída em 18 de outubro de 2023 no montante total de R\$500.000, sendo: 1ª série no valor de R\$177.072 mil com remuneração de 100% CDI+ 0,55% a.a., vencimento em 16/10/2028 e amortização na mesma data; 2ª série no valor de R\$243.526 mil com remuneração de 105% do CDI, vencimento em 16/10/2028 e amortização na mesma data; 3ª série no total de R\$24.380 mil com remuneração de 100% CDI + 0,60% a.a., vencimento em 15/10/2030 e amortização em 15/10/2029 e 15/10/2030; 4ª série no total de R\$55.022 mil com remuneração de 106% do CDI, vencimento em 15/10/2030 e amortização em 15/10/2029 e 15/10/2030. Em dezembro de 2024, o saldo era de R\$501.042 mil (499.635 em 2023). Esta operação possui cláusula de covenants não financeiros como requisitos para alteração de controle societário, limitação à venda significativa de ativos entre outros.

Com o objetivo de aumentar sua participação no shopping Iguatemi JK, a Companhia celebrou um financiamento com Banco Bradesco em 06 de março de 2023, no valor de R\$667.000 mil, com taxa em TR + 9,48%. Esse contrato foi swapado na totalidade do seu fluxo a 99,95% do CDI. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 36% do shopping Iguatemi JK. A amortização ocorrerá no prazo de 216 meses sendo seu início em 06/03/2025, por meio do sistema de amortização constante (SAC). Em 31 de Dezembro de 2024, o saldo era de R\$647.229 mil (R\$645.854 em 2023). Esta operação não possui cláusula de covenants.

(b) Debêntures públicas e privadas

Décima emissão

Em outubro de 2020, a Companhia emitiu, por meio de sua controlada IESC realizou sua 10ª (décima) emissão de Debêntures, através de oferta pública via Instrução CVM 476. Foram alocadas 500.000 (Quinhentas mil) debêntures em duas séries, com vasos comunicantes, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações e com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, sendo a primeira série com vencimento final em 28 de setembro de 2025 e a segunda série com vencimento de 50% em 28 de setembro de 2026 e 50% em 28 de setembro de 2027.

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

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

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

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2024 totalizam R\$1.261 mil (não circulante R\$802 mil) e em 31 de dezembro de 2023 totalizam R\$1.719 mil (não circulante R\$1.261 mil).

Décima primeira emissão

Em julho de 2021, a Companhia emitiu, por meio de sua controlada IESC a 11ª (décima primeira) emissão de Debêntures, através de oferta pública via Instrução CVM 476. Foram alocadas 500.000 (quinhentas mil) debêntures em até duas séries, com vasos comunicantes, escriturais, quirografárias e não conversíveis em ações e com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, sendo a primeira série com vencimento final em 24 de junho de 2026 e a segunda série com vencimento em 24 de junho de 2028.

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

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

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

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2024 totalizam R\$1.516 mil (não circulante R\$1.093 mil).

Décima terceira emissão

Em 13 de setembro de 2024, a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. foi autorizada pelo Conselho de Administração a emitir a 13ª Emissão de Debêntures simples, não conversível em ações, em série única com prazo total de 6 anos. A operação foi concluída em 25 de setembro de 2024 no montante de R\$300.000 com remuneração de 100% do CDI + 0,45% a.a., com vencimento em 20 de setembro de 2030 e amortização ao final do 5º e 6º ano. Os recursos ora captados, foram utilizados para efetuar o pagamento antecipado da 11ª Emissão de Debêntures 1ª série, cujo vencimento é 24 de junho de 2026 e tem um custo de CDI +1,48% a.a. Esta operação possui cláusula de covenants financeiros.

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2024 totalizam R\$3.192 (não circulante R\$2.637).

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

Em R\$ mil	31/12/2024
2025 10º emissão	-
2026 11º emissão	-
2027 10º emissão	400.000
2028 11º emissão	236.129
2030 13ª emissão	300.000
	936.129
Custos de emissão a apropriar	(4.533)
	931.596

A Iguatemi não possui dívida em moeda estrangeira. Em 31 de dezembro de 2024, além das captações em CDI, que representavam 90,5% do total de captação, a Iguatemi tinha 9,5% indexado à TR. O custo médio da sua dívida era de 105,0% do CDI e o prazo médio de 5,3 anos.

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

Em 31 de dezembro de 2024, além das relações de longo prazo com instituições financeiras que se encontram relatadas no item (i) acima, não temos outras relações de longo prazo com instituições financeiras.

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas

O montante total da dívida de qualquer natureza, total do Passivo Circulante somado ao total do Passivo Não Circulante consolidado da Companhia, não é contratualmente subordinado. Existe em relação à dívida subordinação legal decorrente das garantias reais prestadas pelas controladas da Companhia aos seus credores financeiros e, ainda, subordinação legal em razão da natureza do crédito, como os créditos fiscais e trabalhistas.

(iv) Eventuais restrições impostas à Companhia, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições

A Companhia não possui restrição aos limites de endividamento ou à contratação de novas dívidas além dos *covenants* previstos nas debêntures descritos abaixo. A Companhia cumpre mensalmente com todas as suas obrigações contratuais.

“Covenants”

As debêntures de 10ª, 11ª e 13ª emissão da Companhia, emitidas por meio de sua controlada IESC, cujos montantes em 31 de dezembro de 2024 totalizam R\$ 1.056.160 possuem cláusulas que determinam níveis máximos de endividamento e alavancagem da IESC, Dívida Líquida / EBITDA < 4,00 e EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00 para a 10ª e 11ª emissão, e Dívida Líquida / EBITDA < 4,50 e EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 1,50 para a 13ª emissão.

A exigibilidade do atendimento aos índices financeiros reportados acima é trimestral, e todas as cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2024 e não existem cláusulas de opção de repactuação.

Todos os contratos descritos na letra “f” item (ii) letras “a” e “b”, possuem cláusulas de vencimento antecipado, e suas descrições individuais já indicam com exatidão as unidades de negócio onde as dívidas foram tomadas.

g. Limites dos financiamentos já contratados e percentuais já utilizados

Todos os financiamentos contratos pela Companhia já tiveram seus recursos recebidos e utilizados em seus projetos.

h. Alterações significativas em itens das demonstrações de resultado e de fluxo de caixa

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Em R\$ mil, exceto %	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de:				
	2024	AV % 2024	2023	AV % 2023	2024 vs. 2023
Receita Líquida de aluguéis e serviços	1.236.345	100%	1.157.163	100,00%	6,84%
Custos dos aluguéis e serviços prestados	(406.667)	(32,89%)	(418.208)	(36,14%)	(2,76%)
Lucro Bruto	829.678	67,11%	738.955	63,86%	12,28%
(Despesas) receitas operacionais gerais e administrativas	(163.231)	(13,20%)	(139.742)	(12,08%)	(16,81%)
Equivalência Patrimonial	(11.431)	(0,92%)	(33.787)	(2,92%)	(66,17%)
Outras receitas operacionais	65.848	(5,33%)	56.705	4,9%	16,12%
Outras despesas operacionais	(56.433)	(4,56%)	(10.371)	(0,90%)	444,14%
Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro e Impostos	720.864	58,31%	622.131	53,76%	15,87%
Resultado financeiro	(251.990)	(20,38%)	(260.331)	(22,50%)	(3,20%)
Lucro (prejuízo) antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	468.874	37,92%	361.800	31,27%	29,59%
Correntes	(79.921)	(6,46%)	(74.849)	(6,47%)	6,78%
Diferidos	10.923	0,88%	21.983	1,90%	(50,31%)
Lucro (Prejuízo) Líquido do período/exercício	399.876	32,34%	308.934	26,70%	29,44%

EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022

Receita Líquida de Aluguéis e Serviços

A Receita líquida de aluguéis e serviços no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 1.157.163 mil comparativamente a R\$ 1.016.341 mil no mesmo período de 2022, o que representou uma variação de 13,86%. Este aumento é atribuído substancialmente a maior cobrança do aluguel percentual, devido ao forte crescimento de vendas, aos reajustes no valor de estacionamento nos empreendimentos e contínua diminuição de descontos concedidos aos lojistas.

R\$ mil, exceto %	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de:				
	2024	AV (%)	2023	AV (%)	Var. % 2024 vs 2023
Aluguéis	991.770	80,2%	959.316	82,9%	3,4%
Estacionamento	224.993	18,2%	200.693	17,3%	12,1%
Prestação de serviços	93.425	7,6%	81.882	7,1%	14,1%
Operações de varejo (i)	166.886	13,5%	145.283	12,6%	14,9%

Outros	-	0,0%	368	0,0%	0,0%
Receita Bruta bruta de aluguéis e serviços	1.477.074	119,5%	1.387.542	119,9%	6,5%
Impostos e deduções	(240.729)	(19,5%)	(230.379)	(19,9%)	4,5%
Receita líquida de aluguéis e serviços (ii)	1.236.345	100%	1.157.163	100%	6,8%

- (i) Referem-se as receitas com vendas de mercadorias das operações de i-retail e e-commerce.
(ii) A receita líquida de aluguéis e serviços foi impactada pela linearização dos descontos.

Custos dos aluguéis e serviços prestados

Os custos dos aluguéis e serviços no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 406.667 mil comparativamente a R\$ 418.208 mil no mesmo período de 2023, o que representou uma redução de 2,8%. Esta redução é atribuída à eficiência gerada na linha de outros, explicada, principalmente pela melhor taxa de ocupação dos empreendimentos, além de uma economia no custo das operações de estacionamento. e varejo, composta por Iguatemi 365 e i-Retail.

Lucro Bruto

Lucro bruto no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 829.678 mil comparativamente a R\$ 738.955 mil no mesmo período de 2023, o que representou uma variação de 12,3%. Este aumento é atribuído substancialmente a melhora nas receitas e ao menor custo relacionado às eficiências geradas na linha de custo, mencionadas acima.

Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foram de R\$ 163.231 mil comparativamente a R\$ 139.742 mil no mesmo período de 2023, o que representou um aumento de 16,8%. Este aumento é atribuído substancialmente ao maior gasto com pessoal e remuneração baseada em ações, que com o atingimento das metas da companhia tivemos um aumento na remuneração dos colaboradores.

Outras receitas operacionais

As outras receitas operacionais no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foram de R\$ 65.848 mil comparativamente a R\$ 56.705 mil no mesmo período de 2023, o que representou uma variação de 16,1%. Este aumento é atribuído a uma maior receita de desenvolvimento imobiliário no período, com a venda de fração de terrenos.

Outras despesas operacionais

As outras despesas operacionais no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foram de R\$ 10.371 mil comparativamente a uma despesa operacional de R\$ 6.551 mil no mesmo período de 2022, o que representou uma variação de 58,31%. Este aumento é atribuído substancialmente a provisão para crédito de liquidação duvidosa (PDD).

Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos

O lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 720.864 mil comparativamente a R\$ 622.131 mil no mesmo período de 2023, o que representou uma variação de 15,9%. Este aumento é atribuído ao crescimento nas receitas de aluguel dos empreendimentos, bem como o crescimento de receitas operacionais.

Resultado financeiro

O resultado financeiro, líquido no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 251.990 mil negativos comparativamente a um resultado financeiro de R\$ 260.331 mil negativos no mesmo período de 2022, o que representou um aumento de 3,3%. Esta melhora é atribuída ao melhor rendimento de aplicações financeiras, ao menor custo de encargos de debêntures e outras despesas financeiras.

Lucro (prejuízo) antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social

O lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 468.874 mil comparativamente a um prejuízo de R\$ 361.800 mil no mesmo período de 2023, o que representou uma variação de 29,6%. Este aumento é atribuído ao melhor resultado financeiro do período.

Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro corrente

Imposto de renda e contribuição social corrente no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 79.921 mil comparativamente a R\$ 74.849 mil no mesmo período de 2023, o que representou um aumento de 6,8%. Este aumento é atribuído substancialmente à melhora dos resultados das empresas do grupo.

Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro diferido

Imposto de renda e contribuição social diferido no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 10.923 mil comparativamente a R\$ 21.983 mil no mesmo período de 2023, o que representou uma redução de 101,3%. Desta forma, a redução ocorrida em 2024 se justifica nas ativações dos prejuízos fiscais dos últimos anos.

Lucro líquido do período

O lucro líquido do período do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 399.876 mil comparativamente a um lucro líquido de R\$ 308.934 mil no mesmo período de 2023, o que representou uma variação de 29,4%. Este aumento é atribuído a melhora das principais linhas de receita, redução nos custos e despesas e melhor resultado financeiro no período.

FLUXO DE CAIXA

A tabela a seguir apresenta os valores relativos ao fluxo de caixa consolidado da Companhia para os períodos indicados:

em R\$ mil, exceto %	Exercício social encerrado em	
	31/12/2024	31/12/2023
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	447.107	378.103
Caixa líquido gerado nas (utilizado nas) atividades de investimento	(262.689)	(458.186)
Caixa líquido utilizado nas (gerado pelas) atividades de financiamento	194.851	87.392
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(10.433)	7.309

EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

Fluxo de caixa das atividades operacionais

O caixa líquido gerado nas atividades operacionais totalizou R\$447.107 mil no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, comparado a R\$378.103 mil no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Esse aumento de R\$69.004 mil, ou 18,25%, é justificado pelo maior lucro do período.

Caixa líquido gerado nas atividades de investimento

O caixa líquido gerado nas atividades de investimento totalizou R\$262.689 mil no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, comparado a R\$458.186 mil no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Essa variação de R\$195.497 mil, ou 74,4%, é justificada pela aquisição de participação no JK Iguatemi ocorrida em 2023.

Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento

O caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento totalizou R\$194.851 mil negativo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, comparado a R\$87.392 positivos no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Essa variação de R\$107.459 mil, ou 145%, é justificada pelo aumento de dividendos distribuídos, além menor captação de recursos e maior pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures.

2.2. Os diretores devem comentar:

a. Resultado das operações do emissor, em especial:

Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

As receitas consolidadas da Companhia são provenientes dos negócios Shopping Centers representado pela sua controlada direta IESC e por suas controladas indiretas.

As receitas no Segmento de Shopping Center apresentam os seguintes componentes:

Receita Bruta (Em R\$ mil)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de:	
	2024	2023
Receita de aluguéis	991.770	959.316
Receita estacionamento	224.993	200.693
Receita de prestação de serviço	93.425	81.882
Receita varejo (i)	166.886	145.283
Receita outros	-	368
Total Receita Bruta de aluguéis e serviços	1.477.074	1.387.542
Impostos e deduções	(240.729)	(230.379)
Receita líquida de aluguéis e serviços (ii)	1.236.345	1.157.163
(i)	Referem-se as receitas com vendas de mercadorias das operações de I-Retail e e-commerce.	
(ii)	A receita líquida de aluguéis e serviços foi impactada pela linearização dos descontos.	

A receita de aluguéis para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi principalmente composta pelo aluguel mínimo, aluguel percentual e locações temporárias.

O aluguel mínimo é um valor estabelecido contratualmente e tipicamente corrigido anualmente por um índice de inflação acordado. O aluguel percentual é calculado com base nas vendas reportadas por cada lojista, e é o valor que excede o aluguel mínimo de cada contrato. Locações temporárias, por sua vez, referem-se aos aluguéis cobrados dos quiosques, além de mídias tais como banners, adesivagens panfletagens e painéis digitais.

As receitas de taxas de administração são taxas cobradas dos demais empreendedores donos de participações nos shoppings em que administramos pela administração das propriedades, assim como dos lojistas pela administração dos condomínios.

As receitas de estacionamento são provenientes da cobrança de estacionamento dos nossos clientes.

As receitas de outros são compostas em grande parte por receitas de coparticipação, que compreende em recurso recebidos pela cessão de direitos reconhecidas de forma linear no resultado, com base no prazo de aluguel e nas receitas de corretagem, que se referem a comercialização de pontos comerciais.

As receitas variaram principalmente em função de: (i) fechamento de áreas vagas e leasing spreads positivos nos contratos renovados no período; (ii) aumento do aluguel percentual e de locações temporárias; (iii) atingimento do breakeven da operação de varejo e (iv) aumento do fluxo de veículos, somado a revisão das tarifas feitas em nossos shoppings. Além disso, os contratos de aluguéis celebrados pela Iguatemi são tipicamente renegociados a cada 5 anos e são reajustados pela inflação. O portfólio da Iguatemi atualmente está dividido em aproximadamente 3% de contratos ajustados pelo IPC e 97% pelo IGP.

(ii) Fatores que afetam materialmente os resultados operacionais

Para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, não houve fatores que afetassem

materialmente os resultados operacionais da Companhia e de suas controladas.

b. Variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volume e introdução de novos produtos e serviços

Com relação aos investimentos consolidados nas Demonstrações Financeiras da Companhia:

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, a receita de aluguéis respondeu por 69,1% da receita bruta de aluguéis e serviços da Companhia. Dentro da receita de aluguel, aproximadamente 83,4% provêm do aluguel mínimo, que independe da venda dos lojistas. Além disso, 7,4% são provenientes do aluguel percentual e 9,2% de locação temporária.

- As receitas de aluguel mínimo estão atreladas a contratos de aluguéis que têm duração média de 5 anos e são anualmente reajustados pela inflação. Aproximadamente 3% dos contratos são ajustados pelo IPC e 97% pelo IGP. Após o término do contrato são renegociados preços de mercado para cada contrato, o que resulta em ganhos reais na receita;
- As receitas de aluguel percentual são atreladas às vendas dos lojistas; e
- As receitas de locação temporária são atreladas a quiosques, locais de eventos e/ou locais de mídia física ou digital que são negociados (locados) temporariamente no decorrer do ano e em função disso mudam a cada negociação, não estando atreladas à inflação.

As receitas de prestação serviço responderam por 5,9% da receita bruta de aluguéis e serviços da Iguatemi no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024. Estas receitas estão atreladas principalmente ao resultado dos shoppings centers e gestão sobre seus condomínios.

As receitas de estacionamento responderam por 14,5% da receita bruta de aluguéis e serviços da Iguatemi no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024. Estas receitas estão atreladas ao fluxo de veículos e às tarifas de estacionamento que são reajustadas esporadicamente de acordo com o potencial de cada empreendimento.

As receitas das operações de varejo responderam por 10,5% da receita bruta de aluguéis e serviços da Iguatemi no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. Estas receitas são relacionadas às vendas das marcas administradas pela I-Retail e pela receita da operação de *marketplace* (Iguatemi 365).

As receitas de outros são principalmente relacionadas às taxas de corretagem e a receitas de coparticipação. As taxas de corretagem estão atreladas ao valor dos novos contratos de aluguel negociados com novos lojistas e em função disso dependem da quantidade de novos lojistas que são negociados no ano. As receitas de coparticipação, por sua vez, estão atreladas à venda de pontos comerciais nos novos shoppings centers e, consequentemente, estão diretamente relacionadas à quantidade de ABL adicional que é inaugurada por ano.

c. Impactos relevantes da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor

Os custos e despesas operacionais consolidados da Companhia, com exceção da depreciação e de suas receitas operacionais, são corrigidos conforme a variação da inflação no período, em virtude dos reajustes previstos nos contratos firmados com terceiros, inclusive nos contratos de locação. Tendo em vista que tanto os custos e despesas operacionais, quanto a receita operacional consolidada são reajustados pela inflação, ocorre um hedge natural que impede impactos negativos de valor relevante em virtude da sua variação. De tal forma, durante o último exercício social e no exercício corrente, não houve nenhum impacto que represente montante relevante.

Em relação ao resultado financeiro, a receita financeira é impactada diretamente por oscilações do CDI, tendo em vista que a maior parte dos recursos estão aplicados em Fundos de Renda Fixa, e que as despesas financeiras são impactadas pelas oscilações sofridas pelos indexadores atrelados aos contratos de financiamento.

A Companhia possui empréstimo indexado ao CDI. Em decorrência das emissões de debêntures e de CRI's realizadas nos últimos três exercícios sociais, o principal indexador da Iguatemi atualmente é o CDI. Dessa maneira, um aumento ou diminuição do CDI impacta no montante dos juros a ser pago da dívida. Além do CDI, a Iguatemi possui contratos de Crédito Imobiliário atrelados à TR, fazendo com que os juros desses financiamentos sejam impactados por oscilações de tal índice.

Em 31 de dezembro de 2024 a queda da taxa acumulada SELIC foi de 0,5 pontos percentuais contra a taxa acumulada observada no final do ano de 2023, diminuindo a despesa financeira da Companhia.

2.3 – Os diretores devem comentar:

a. Mudanças nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2

Os Diretores informam que, no exercício social de 31 de dezembro de 2024, não ocorreram mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia. A Companhia elabora suas Demonstrações Financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem as normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM em consonância com a Lei das Sociedades por Ações e os Pronunciamentos, Orientações e Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC.

b. Opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

Os Diretores da Companhia esclarecem que não houve ressalvas nos pareceres dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis intermediárias da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

2.4 Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras

a. Introdução ou alienação de segmento operacional

Para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas não introduziram ou alienaram segmento operacional.

b. Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Eventos realizados em 2024

Os Diretores informam que no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, não houve constituição, aquisição ou alienação de participação societária na Companhia e suas Controladas.

c. Eventos ou operações não usuais

Os Diretores informam que no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, não ocorreram eventos ou operações não usuais que não tenham sido refletidos nas demonstrações financeiras envolvendo a Companhia ou suas Controladas.

2.5 Caso o emissor tenha divulgado, no decorrer do último exercício social, ou deseje divulgar neste formulário medições não contábeis, como Lajida (lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização) ou Lajir (lucro antes de juros e imposto de renda), o emissor deve:

a. Informar o valor das medições não contábeis

EBITDA e Margem EBITDA

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Resolução CVM nº 156, de 23 de junho de 2022 ("[Resolução CVM 156](#)") e consiste no lucro (prejuízo) líquido do período, ajustado pelo resultado financeiro, pelas despesas de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelas despesas e custos das depreciações e amortizações ("[EBITDA](#)").

A Margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pela receita líquida de aluguéis e serviços ("[Margem EBITDA](#)").

O EBITDA e a Margem EBITDA não são medidas reconhecidas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil (BRGAAP) nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB). O EBITDA e a Margem EBITDA não são medidas de lucro reconhecidas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil (BRGAAP) nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB), e tampouco deve ser considerado como uma alternativa ao lucro líquido, um indicador do desempenho operacional, uma alternativa aos fluxos de caixa ou como indicador de liquidez. O EBITDA e a Margem EBITDA não representam o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não devem ser considerados isoladamente ou como substitutos para o lucro (prejuízo) líquido na qualidade de indicador do desempenho operacional ou como substitutos do fluxo de caixa na qualidade de indicador de liquidez da Companhia.

O EBITDA e a Margem EBITDA não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

O EBITDA e a Margem EBITDA apresentam limitações que afetam o seu uso como indicadores de rentabilidade da Companhia, pois não consideram certos custos intrínsecos aos negócios da Companhia, que poderiam, por sua vez, afetar significativamente os seus lucros, tais como despesas financeiras, impostos sobre o lucro, depreciação e amortização.

Seguem abaixo os valores do EBITDA e Margem EBITDA da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

(em R\$ milhares, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024
EBITDA	914.762
Margem EBITDA	73,99%

Dívida Líquida

A dívida líquida é uma medição não contábil divulgada pela Companhia, e corresponde à soma dos empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante) deduzida de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras (circulante e não circulante). A Dívida Líquida não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB), não possui um significado padrão e pode não ser comparável à Dívida Líquida elaborada por outras empresas. A Dívida Líquida apresenta limitações que podem prejudicar a sua utilização como medida de liquidez, e não deve ser considerada isoladamente ou como substituto indicador de liquidez ou desempenho. A Companhia utiliza Dívida Líquida para avaliar a posição financeira da Companhia, seu grau de alavancagem financeira, assim

como auxiliar decisões gerenciais relacionadas à gestão de fluxo de caixa, de investimentos e de estrutura de capital. A Dívida líquida pode não ser comparável a medições com títulos semelhantes de outras companhias.

Seguem abaixo os valores da Dívida líquida em 31 de dezembro de 2024:

(em R\$ milhares)	Em 31 de dezembro de 2024
Dívida Líquida	1.614.844

b. Fazer as conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas

EBITDA e Margem EBITDA

As tabelas abaixo apresentam a reconciliação do lucro (prejuízo) líquido do período/exercício para o EBITDA, bem como os cálculos da Margem EBITDA para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

(Em R\$ mil, exceto %s)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Lucro (prejuízo) líquido do período	399.876	308.934
(+/-) Resultado financeiro líquido	251.990	260.331
(+) Imposto de renda e contribuição social sobre o Lucro	68.998	52.866
(+) Depreciação e amortização	193.898	174.376
(=) EBITDA ⁽¹⁾	914.762	796.507
Receita Líquida de aluguéis e serviços	1.236.345	1.157.163
(=) Margem EBITDA ⁽²⁾	73,99%	68,8%

(1) O EBITDA não é medida contábil definida pelo BRGAAP nem pelas IFRS, emitidas pelo IASB, não representa os fluxos de caixa para os períodos/exercícios apresentados e não deve ser considerado como substituto ou alternativa ao lucro (prejuízo) líquido, como indicador de desempenho operacional, medida de liquidez, tampouco como base para a distribuição de dividendos.

(2) Margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita líquida de aluguéis e serviços.

Dívida Líquida

A tabela abaixo apresenta a composição da dívida líquida em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

(em R\$ milhares)	Em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Empréstimos, Financiamentos e debêntures – Circulante	262.026	695.028
Empréstimos, Financiamentos e debêntures – Não Circulante	3.174.173	2.671.980
Dívida Bruta	3.436.199	3.367.008
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(49.040)	(59.473)
Aplicações Financeiras – Circulante	(1.487.942)	(1.538.714)
Aplicações Financeiras – Não Circulante	(284.373)	(11.676)
Dívida Líquida	1.614.844	1.757.145

c. Explicar o motivo pelo qual entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão

da sua condição financeira e do resultado de suas operações

EBITDA e Margem EBITDA

A Administração acredita que o EBITDA fornece uma medida útil de seu desempenho, que é amplamente utilizada por investidores e analistas para avaliar desempenho e comparar companhias.

Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, as despesas e receitas financeiras, o imposto de renda e contribuição social, a depreciação e a amortização, o EBITDA funciona como um indicador de nosso desempenho econômico geral, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações de carga tributária do IRPJ e da CSLL ou alterações nos níveis de depreciação e amortização.

Consequentemente, acreditamos que o EBITDA permite uma melhor compreensão não só do nosso desempenho financeiro, como também da nossa capacidade de cumprir com nossas obrigações passivas e obter recursos para nossas despesas de capital e nosso capital de giro. No entanto, o EBITDA apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida de nossa lucratividade, em razão de não considerar determinados custos decorrentes de nossos negócios, que poderiam afetar de maneira significativa os nossos lucros, tais como despesas financeiras, tributos, depreciação, despesas de capital e outros encargos relacionados.

Dívida Líquida

A Companhia divulga a dívida líquida, pois entende ser uma métrica adequada para avaliação de endividamento e sua gestão de caixa.

2.6 Eventos subsequentes às últimas demonstrações financeiras

Em 04 de fevereiro de 2025, o Conselho de Administração da Iguatemi S.A. aprovou o cancelamento, sem redução do capital social, de 3.856.651 ações ordinárias e 7.713.294 ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal, de emissão da Companhia e que estão em tesouraria, adquiridas no contexto de operações de recompra previamente aprovadas. Com isso, o capital social da Companhia passou a ser composto por 770.992.429 ações ordinárias e 435.368.756 ações preferenciais, nominativas e sem valor nominal.

Além disso, também foi anunciado na mesma data um novo programa de recompra, que tem por objetivos a manutenção das ações em tesouraria para posterior cancelamento e/ou alienação, bem como fazer frente a planos de remuneração baseados em ações da Companhia previamente aprovados em Assembleia Geral. A Companhia e/ou sua controlada, a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A, poderão adquirir ações ordinárias e/ou Units de emissão da Companhia, na proporção que julgarem adequada, observado o limite de até 7.518.864 ações ordinárias ou 7.518.864 Units (que correspondem a 7.518.864 ações IGTI3 e 15.037.728 ações IGTI4).

Ainda no mês de fevereiro de 2025, foi anunciado no dia 21 uma transição no cargo de CEO, em que Ciro Neto foi nomeado como o novo CEO, sucedendo Cristina Betts. Cristina iniciou sua trajetória na Iguatemi em 2008, tendo ocupado a posição de VP Finanças até a sua promoção a Presidente em 2021 e liderou a Companhia por um período de crescimento com sólida entrega de resultados.

A trajetória de Ciro Neto na empresa começou em 2010, tendo ocupado cargos como Gerente Geral de Shoppings, Diretor de Operações e Diretor Comercial. Durante esse período, desempenhou um papel fundamental no crescimento e na modernização das áreas sob sua responsabilidade.

Após uma passagem como Diretor de Desenvolvimento e Expansão na C&A, Ciro retornou à Iguatemi em 2023, assumindo a Vice-Presidência Comercial com o objetivo de reestruturar a área e aumentar os níveis de ocupação comercial. Essa sólida trajetória de entrega e de aderência aos valores da Iguatemi lhe credenciaram a assumir a presidência da empresa e a liderar a Companhia pelos desafios e oportunidades que se apresentam.

Adicionalmente, em 14 de abril de 2025 foi anunciado um Memorando de Entendimentos Vinculante ("MoU") referente a venda de 49% nos empreendimentos Shopping Market Place, Edifício Market Place Towers e Galleria Shopping. O valor total da transação é de R\$ 500 milhões de reais. Com a conclusão da operação, que está sujeita à superação das condições precedentes usuais a esse tipo de negociação, a Iguatemi manterá 51% de participação e a administração dos referidos empreendimentos.

Ainda em abril de 2025, no dia 15, foi anunciado o fechamento da aquisição do shopping Pátio Higienópolis e shopping Pátio Paulista no valor de R\$ 2.585.119.000,00 (dois bilhões, quinhentos e oitenta

e cinco milhões, cento e dezenove mil reais) e será liquidado em conjunto com os parceiros financeiros, sendo que deste montante, aproximadamente R\$ 700 milhões são de responsabilidade da Companhia.

A Iguatemi já atua como administradora do Shopping Pátio Higienópolis e foi eleita administradora do Shopping Pátio Paulista e passará a administrar o empreendimento após um período de transição de 90 (noventa) dias estabelecido com a atual administradora, contado a partir de 31 de março de 2025.

2.7 Os diretores devem comentar a destinação dos resultados sociais, indicando:

Exercício Social	31.12.2024
a. Regras sobre retenção de lucros	Conforme previsto no Estatuto Social, do lucro líquido do exercício, apurado após as deduções legais, 5% serão destinados para a constituição da Reserva Legal, até que esta atinja 20% do capital social. O Estatuto Social da Companhia prevê que o saldo do valor remanescente, após a distribuição do dividendo obrigatório e destinação do valor devido a reserva legal, destina-se à constituição de “Reserva de Investimentos”. Tal reserva terá seu valor limitado a 100% (cem por cento) do Capital Social somado à reserva de Correção Monetária do Capital Social Realizado e destinar-se-á: (a) à amortização de dívidas da Sociedade; (b) ao reforço de seu capital de giro; e (c) a investimentos em subsidiárias, a fim de que estas os destinem aos fins mencionados nas letras “a” e “b” acima e à modernização do seu parque industrial.
a. i. Valores das Retenções de Lucros	No exercício social encerrado em 31/12/2024, a Companhia apresentou lucro no montante de R\$ 399.771.418,37, cuja proposta de destinação submetida à AGO a realizada em 17 de abril de 2025 prevê: a) a <u>retenção</u> de R\$ 19.988.570,92 para a constituição da reserva legal; b) a <u>distribuição</u> de R\$ 200.000.000,00 como dividendos (já incluindo o montante relativo ao dividendo mínimo obrigatório, no valor de R\$ 94.945.711,86, somado ao dividendo adicional de R\$ 105.054.288,14), já tendo sido realizada a antecipação de R\$ 50.000.000,00 paga em 06 de março de 2025, e o restante será pago em três parcelas iguais no valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo o pagamento da 1ª parcela em abril de 2025, a 2ª parcela em julho de 2025 e a 3ª parcela em outubro de 2025, perfazendo um dividendo por ação de R\$ 0,07238027913 por ação ordinária, R\$ 0,21714083742 por ação preferencial e, portanto, R\$ 0,50666195397 por Unit, tendo como base de cálculo a posição acionária da Companhia ao final do dia 17 de abril de 2025, excluídas as ações em tesouraria, sendo que, a partir de 22 de abril de 2024, as ações da Companhia serão negociadas ex-dividendos; e c) <u>retenção</u> do montante restante, no valor de R\$ 284.837.135,59 para reserva de lucros prevista no art. 43, “c” do Estatuto Social.
a.ii. Percentuais em relação aos lucros totais declarados	As retenções para a reserva legal e para a reserva de lucros correspondem a, aproximadamente, 76% do lucro líquido total.
b. Regras sobre distribuição de dividendos	O Estatuto Social da Companhia prevê que 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido ajustado, na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, destinar-se-á para o pagamento de dividendo obrigatório a todos os acionistas, compensados os dividendos semestrais e intermediários que tenham sido declarados. Além disso, os acionistas preferencialistas têm direito ao recebimento de dividendos e quaisquer outras distribuições de capital pela Companhia em montante equivalente a 3 (três) vezes o valor pago a cada ação ordinária, nos termos do art. 7º, “a” do Estatuto Social da Companhia.
c. Periodicidade das distribuições de dividendos	Anual
d. Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, assim como contratos, decisões judiciais,	O Estatuto Social da Companhia prevê que 5% do lucro líquido seja, anualmente, destinado à formação de reserva legal, a qual não poderá ultrapassar 20% do capital social integralizado ou o limite previsto no § 1º do art. 193 da Lei nº 6.404/76. A reserva legal poderá deixar de ser constituída no exercício em que seu saldo, acrescido do montante das reservas de capital de

Exercício Social	31.12.2024
administrativas ou arbitrais	que trata o parágrafo primeiro do artigo 182 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1.976, exceder a 30% (trinta por cento) do capital social. Não há outras disposições atualmente aplicáveis que restrinjam a distribuição dos dividendos.
e. Se o emissor possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informando órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado	Não possui

2.8 – Os diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia, indicando:

a. Os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como:

(i) Carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade não tenha retido nem transferido substancialmente os riscos e benefícios da propriedade do ativo transferido, indicando respectivos passivos

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais mantenha riscos e responsabilidades que não estejam registradas no seu balanço patrimonial relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

(ii) Contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

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

(iii) Contratos de construção não terminada

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui contratos de construção não terminada que não estejam registrados no seu balanço patrimonial relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

(iv) Contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui contratos de recebimentos futuros de financiamentos que não estejam registrados no seu balanço patrimonial relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

b. Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não aplicável, tendo em vista que, além daqueles descritos no subitem “a” acima, não há outros itens não evidenciados no balanço patrimonial da Companhia relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

2.9 – Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 2.8

a. Como tais itens alteram ou poderão vir alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social em 31 de dezembro de 2024.

b. Natureza e o propósito da operação

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social em 31 de dezembro de 2024.

c. Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social em 31 de dezembro de 2024.

2.10 – Plano de negócios

a. Investimentos

(i) Descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

Companhia

A Companhia tem como principal atividade a participação no capital de outras sociedades, como sócia ou acionista. Desta forma, por intermédio de suas controladas diretas e indiretas e negócios controlados em conjunto, atualmente, concentra seus investimentos no setor de imóveis geradores de renda, nomeadamente Shopping Centers e prédios comerciais.

Através da sua subsidiária integral IESC, a Companhia explora oportunidades seguindo uma disciplina de atuação. A busca é por propriedades com potencial de se tornarem dominantes em sua região. As localidades têm de ter relevância no plano geoeconômico nacional, principalmente nos aspectos de número de habitantes e renda total.

A administração das propriedades visa a criar experiências únicas e memoráveis de consumo e lazer, seguindo um padrão de excelência compatível com o nível de exigência dos clientes da Iguatemi que, na sua maioria, pertencem às classes mais altas de poder aquisitivo.

Além da procura contínua de novas oportunidades de investimento, a Iguatemi dispõe de aproximadamente 490 mil m2 metros quadrados de ABL (área bruta locável), com 67,4% de participação, o que, isoladamente, já representa um importante potencial de crescimento.

No plano de recursos humanos, a Companhia está atenta a promover um ambiente que estimula a captação, retenção e desenvolvimento dos melhores talentos do mercado, tanto para a Companhia quanto para suas controladas.

No mercado de capitais, a Companhia busca alternativas para elevar seu grau de governança corporativa, aumentar a liquidez de suas ações no mercado e aproximar seu valor de mercado ao real valor de suas participações, garantindo assim maior valor e transparência na relação com todos os seus acionistas e contribuindo com o desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro.

Adicionalmente crescimento orgânico com qualidade do portfólio faz parte integral da estratégia da Companhia, ou seja, crescer por meio da expansão de suas propriedades já existentes e desenvolver novos projetos greenfield, bem como projetos multiuso, buscando sempre agregar elementos de inovação para estes empreendimentos. Desta forma, a Companhia acredita que seja possível desenvolver projetos que se destaquem por seus diferenciais arquitetônicos, inovações no varejo e um mix de lojistas diferenciado, em linha com a sua estratégia de focar nas classes A e B e nas regiões Sul, Sudeste e Brasília.

CAPEX anual total investido: o número abaixo inclui o CAPEX de aquisição de ativos, manutenção/reinvestimento nos ativos existentes do portfólio, projetos anunciados e capitalizações.

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024	
Investimentos (R\$ milhões) ⁽¹⁾	339,9
(1) Aquisição de ativo imobilizado, propriedade para investimento e intangível.	

(ii) Fontes de financiamento dos investimentos

A Companhia pretende financiar seus investimentos com a obtenção de novos recursos junto a

instituições financeiras, fluxo de dividendos advindos de suas controladas e, caso necessário, outras formas de captação de recursos.

Na eventual necessidade de construção de projetos *greenfields* (desenvolvimento de novos empreendimentos) ou *brownfields* (expansão dos empreendimentos já existentes) a Companhia realizará financiamento do CAPEX por crédito imobiliário, CRI e com outras formas de financiamento junto aos bancos comerciais.

(iii) Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

A Companhia e suas controladas não realizaram quaisquer desinvestimentos de capital nos últimos 3 exercícios sociais, bem como não possuem desinvestimentos de capital em andamento ou previstos.

b. Desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Não há aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente na capacidade produtiva da Companhia.

c. Novos produtos e serviços, indicando:

(i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

Não aplicável.

(ii) montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimentos de novos produtos ou serviços

Não aplicável.

(iii) projetos em desenvolvimento já divulgados

Não aplicável.

(iv) montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável.

d. Oportunidades inseridas no plano de negócios do emissor relacionadas a questões ASG

Comprometida com a agenda ESG, a Companhia tem se preocupado em desenvolver práticas alinhadas aos pilares de responsabilidade social, ambiental e de governança, por meio de ações diversas que envolvem todas as esferas da companhia, orientados pela nossa Política de Sustentabilidade.

A Companhia também tem constantemente se empenhado para reduzir os impactos ambientais de suas operações, desenvolvendo ações que promovam o uso racional dos recursos naturais e reduzam a geração de resíduos em toda a cadeia produtiva., além de ter como premissa investir na compra de materiais certificados, resultando em melhor aproveitamento dos recursos, buscando a redução do consumo em todas as frentes, adotando soluções de tecnologias inteligentes.

Tais esforços contínuos realizados ao longo dos últimos anos, reduzem nosso impacto ambiental e que, consequentemente, contribuem para atenuar as mudanças climáticas. Alguns exemplos de ações são: contratação de energia a partir de fontes renováveis, oriundas de pequenas centrais hidrelétricas, substituição de lâmpadas convencionais por lâmpadas LED, instalação de Estações de Tratamento de Esgoto, aproveitamento de água de chuvas, dupla triagem dos resíduos sólidos, elevando nossa taxa de reaproveitamento acima de 90%, entre outras iniciativas.

Em 2022 passamos a compor a carteira do ICO2, que tem como proposta ampliar a discussão sobre a economia de baixo carbono e reconhecer as empresas que tem compromisso e transparência em suas emissões e ações para redução de sua pegada de carbono.

A Iguatemi está em constante busca pela evolução dentro do ecossistema relacionado a DE&I: somos signatários do Pacto Global da ONU, contribuindo para os princípios e metas da Agenda 2030 e dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS); Aderimos aos movimentos Elas Lideram 2030, Mente em Foco e Salário Digno. Contamos hoje com mais mulheres ocupando posições de liderança 50% (gerentes e acima), e temos uma CEO mulher.

Além disso, uma das nossas iniciativas na temática de gênero em 2023 foi a contratação de mulheres refugiadas com intersecção nos marcadores sociais, com a ACNUR - ONU / Empoderando Refugiadas. Recebemos também o Selo de Direitos Humanos e Diversidade pela terceira vez, e fomos reconhecidos pela Pesquisa de Diversidade Ethos / Época Negócios 2023 como destaque no setor de Varejo, como uma das empresas mais inclusivas do setor. Tal reconhecimento é resultado do compromisso, empenho e dedicação aplicados na temática de diversidade, equidade e inclusão.

Em 2023 a empresa passou a compor a carteira do IDIVERSA B3, composto por empresas que se destacam no critério de diversidade, baseado no Score de Diversidade desenvolvido pela B3. Ainda neste mesmo ano, pela primeira vez a Iguatemi SA passa a compor a carteira de sustentabilidade da B3 (ISE B3), demonstrando nosso compromisso com as questões ESG.

A Companhia é uma sociedade anônima de capital aberto e está listada no nível 1 da B3 de forma unificada. Dentro de nossa estrutura de governança é importante mencionar a presença de conselheiros independentes em todos os nossos Comitês estatutários (sendo que nosso comitê de Auditoria e Partes Relacionadas é composto exclusivamente por membros independentes, além de diversidade de gênero.

Temos desenvolvido constantemente o tema de governança, apresentamos anualmente o nosso informe de Governança, elaborado com base no Código Brasileiro de Governança Corporativa do IBGC (Instituto Brasileiro de Governança Corporativa), adotando a abordagem de “Pratique-ou-Explique”, sempre objetivando fortalecer nossos mecanismos de governança.

Instituímos o Conselho Fiscal, instalado na Assembleia Geral Ordinária realizada em 2022, órgão fiscalizador independente, de funcionamento não permanente, com atribuições e poderes conferidos pela lei. Visando justamente fortalecer e garantir a governança corporativa, foram instituídos na Iguatemi SA. Quatro comitês estatutários para assessorar o Conselho de Administração: auditoria e partes relacionadas, finanças e alocação de capital, pessoal, cultura e ESG e riscos e compliance. Adicionalmente foram constituídos dois comitês não estatutários de assessoramento do Conselho de Administração: o comitê de Desenvolvimento e Institucional e o comitê de Negócios e transformação digital.

Informações adicionais relacionadas a questões ASG podem ser encontradas no Relatório de Sustentabilidade da Companhia, presente no site de Relações com Investidores.

2.11 – Comentar sobre outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção

Os diretores da Companhia esclarecem, que não ocorreram outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional consolidado, que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção.

3. Projeções

3.1 – As projeções devem identificar

(a) Objeto da projeção

A projeção é financeira e trata sobre os Investimentos (CAPEX) e dividendos.

Os Investimentos (CAPEX) compreendem os recursos destinados à manutenção e ao reinvestimento nos empreendimentos do portfólio, bem como a projetos de expansão e demais iniciativas correlatas. O montante divulgado refere-se exclusivamente ao CAPEX em base caixa, não contemplando aquisições, desinvestimentos ou capitalizações de projetos em desenvolvimento.

Os Dividendos correspondem ao montante total a ser distribuído aos acionistas no curso do exercício social, nos termos deliberados pelo Conselho de Administração e aprovados em Assembleia Geral Ordinária da Companhia.

(b) Período projetado e o prazo de validade da projeção

O período projetado para os Investimentos (CAPEX) e Dividendos é o ano de 2026.

A Companhia avaliará, oportunamente, a eventual divulgação de projeções de CAPEX referentes ao exercício de social de 2027.

(c) Premissas da projeção, com a indicação de quais podem ser influenciadas pela administração do emissor e quais escapam ao seu controle

Nossas estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, nossas expectativas atuais e estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam, ou podem potencialmente vir a afetar, nossos negócios e resultados. Embora essas estimativas e declarações futuras encontrem-se baseadas em premissas que consideramos razoáveis, essas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente possuímos. Estas podem ser influenciadas por diversos fatores que escapam ao controle da nossa administração, incluindo:

- os efeitos da crise financeira e econômica internacional no Brasil;
- a conjuntura econômica de negócios e política no Brasil e, em especial, nos mercados geográficos onde atuamos;
- inflação e flutuações na taxa de juros e na taxa de câmbio;

- flutuação da atividade econômica dos setores de shopping centers, imobiliário e varejista no Brasil;
- não implementação integral das nossas estratégias de negócios, incluindo nossa habilidade de (i) adquirir participação adicional nos shopping centers que atualmente detemos participação, (ii) adquirir participação em shopping centers de terceiros, e (iii) identificarmos novas propriedades para a construção de novos shopping centers; e (iv) realizar expansões de shopping centers de nosso portfólio;
- capacidade em contratarmos novos financiamentos em condições razoáveis;
- alterações no desempenho das vendas no mercado de varejo no Brasil;
- edição de novas leis e regulamentos e/ou alterações nas leis e regulamentos existentes que se aplicam aos setores de shopping centers, imobiliário e varejista no Brasil, inclusive de caráter ambiental e de zoneamento urbano;
- intervenções governamentais resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- concorrência no setor de shopping centers no Brasil como um todo e particularmente em nossas áreas de atuação; etc.

Adicionalmente, algumas premissas das projeções podem ser influenciadas pela nossa administração, incluindo nossa capacidade de:

- Competirmos com êxito e dirigirmos nossos negócios no futuro;
- Gerirmos nossos custos e despesas de acordo com o orçado;
- Renegociarmos nossos contratos de aluguel de acordo com o orçado;
- Negociarmos novos contratos de aluguel ou de merchandising de acordo com o esperado;
- Inaugurarmos nossos novos shoppings nos prazos anunciados.

Contudo, todas as premissas consideradas nas projeções estão sujeitas a fatores de influência que escapam ao controle da nossa administração. Caso qualquer premissa sofra alterações que causem impacto relevante nas projeções, poderemos revisá-las para patamares superiores ou inferiores.

(d) Valores dos indicadores que são objeto da previsão

2026	
Indicador	Projeção
Investimento (R\$ milhões) ⁽¹⁾	450 – 600 (Alvo: R\$ 550 milhões)
Dividendos (R\$ milhões) ⁽²⁾	200

(1) Base caixa, não contemplando aquisições, desinvestimentos ou capitalizações de projetos em desenvolvimento.

(2) Montante correspondente aos dividendos declarados em reunião do Conselho de Administração, realizada em 22 de dezembro de 2025.

3.2 - Na hipótese de o emissor ter divulgado, durante os 3 últimos exercícios sociais, projeções sobre a evolução de seus indicadores

(a) Informar quais estão sendo substituídas por novas projeções incluídas no formulário e quais delas estão sendo repetidas no formulário

Todas as projeções apresentadas no Item 3.1(d) deste Formulário de Referência já foram divulgadas pela Companhia ao mercado e seus acionistas por meio de fato relevante, relatório trimestral de resultados, conferência de resultado trimestral e apresentações corporativas. Nenhuma das projeções constantes no item 3.1(d) estão sendo alteradas.

(b) Quanto às projeções relativas a períodos já transcorridos, comparar os dados projetados com o efetivo desempenho dos indicadores, indicando com clareza as razões que levaram a desvios nas projeções

Em 2024, a Iguatemi apresentou uma performance excepcional, atingindo com sucesso o guidance de resultado e ficando no topo dos ranges estabelecidos. Cumprimos nossas metas de forma consistente, desde 2008, demonstrando um histórico sólido de desempenho. Mesmo diante de um cenário macroeconômico desafiador em 2024 e do impacto em maio nos shoppings do Rio Grande do Sul por conta das chuvas que atingiram a região, conseguimos alcançar nossos objetivos.

Ficamos próximos ao teto da meta na linha de receita líquida na unidade de shoppings, com um crescimento de 6,4%, apesar de seis meses de IGP-M negativo. Além disso, entregamos uma margem EBITDA de 84,5% na unidade de shoppings e 77,4% no consolidado. Em relação ao CAPEX, a Companhia ultrapassou levemente o limite do guidance devido a antecipação da reforma da praça de alimentação do Iguatemi São Paulo.

Acreditamos que a Iguatemi permaneceu bem posicionada no mercado, graças ao seu portfólio de qualidade e à gestão qualificada que abrange toda a jornada do cliente. A solidez dos nossos resultados em 2024 demonstra nossa capacidade de adaptação e crescimento. Por essa razão, continuamos focados em fortalecer nossos shoppings, com um mix de lojas diferenciado e inovação para aumentar o fluxo qualificado de clientes e aprimorar as experiências de consumo e lazer.

GUIDANCE ⁽¹⁾	Guidance 2024	Realizado 2024
Crescimento da receita líquida – Shoppings ⁽²⁾	4 – 8%	6,4%
Margem EBITDA – Shoppings ⁽²⁾	82 – 85%	84,5%
Margem EBITDA – Total ⁽³⁾	75 – 79%	77,4%
Investimento (R\$ milhões) ⁽⁴⁾	190 - 230	235,3

(1) Valores sem linearização; (2) Inclui apenas operações de shoppings, outlets e torres comerciais; (3) Considera resultados das operações de Vaejo; (4) Base caixa. Não inclui aquisições.

A companhia retomou a sua prática de divulgar Guidance em 2023, após alguns anos ter suspenso essa prática por conta da pandemia.

Em 2023, para Receita Líquida entregamos um crescimento shoppings de 16,1%, dentro do guidance e crescimento de 2,3% para varejo, ligeiramente abaixo do guidance explicado pela saída de uma loja do portfólio das nossas lojas.

Nas margens entregamos, tanto na visão shopping quando na visão total, resultados acima dos guidances fornecidos. Na visão shoppings encerramos com uma margem de 83,6% e na visão total de 75,0%. Em investimentos, encerramos com investimento ligeiramente acima do guidance por conta das obras e reformas no Iguatemi São Paulo.

GUIDANCE ⁽¹⁾	Guidance anual	Realizado 2023
Crescimento da receita líquida – Shoppings ⁽²⁾	13 – 18%	16,1%
Crescimento da receita líquida – Varejo	3 – 6%	2,3%
Margem EBITDA – Shoppings ⁽²⁾	78 – 81%	83,6%
Margem EBITDA – Total ⁽³⁾	69 – 72%	75,0%
Investimento (R\$ milhões) ⁽⁴⁾	140 - 180	199,3

(1) Valores sem linearização; (2) Inclui apenas operações de shoppings, outlets e torres comerciais; (3) Considera resultados das operações de Vaejo; (4) Base caixa. Não inclui aquisições.

(c) Quanto às projeções relativas a períodos ainda em curso, informar se as projeções permanecem válidas na data de entrega do formulário e, quando for o caso, explicar por que elas foram abandonadas ou substituídas

As projeções da Companhia para o Exercício Social de 2025, apresentadas no Item 3.1 (d) deste Formulário de Referência, permanecem válidas na data da entrega deste Formulário.

4.1 - Descrições dos fatores de risco

Para assegurar a governança no processo de gestão de riscos, descrevemos a seguir os fatores de riscos identificados e monitorados, que nós acreditamos que possam impactar negativamente a Iguatemi, listados por ordem de relevância. Além disso, outros fatores de riscos adicionais que, na data deste Formulário de Referência, consideramos irrelevantes ou que não são do nosso conhecimento também podem ter um efeito adverso para nós.

(a) Emissor

Podemos não conseguir executar integralmente nossa estratégia de negócios.

Não há como garantirmos que quaisquer de nossas metas e estratégias para o futuro serão integralmente realizadas. Em consequência, podemos não ser capazes de expandir nossas atividades e ao mesmo tempo replicar a nossa estrutura de negócios, desenvolvendo nossa estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados. Adicionalmente, podemos não ser capazes de implementar padrões de excelência na nossa gestão operacional, financeira e de pessoas. Caso não sejamos bem-sucedidos no desenvolvimento de nossos projetos e empreendimentos e em nossa gestão, o direcionamento da nossa política de negócios será impactado, o que pode causar um efeito adverso para nós.

Somos uma holding de participações e, por essa razão, dependemos dos resultados e bens das nossas Controladas.

Os nossos negócios são conduzidos por meio de nossas Controladas. A nossa capacidade e de nossas Controladas de cumprimos nossas obrigações financeiras, bem como qualquer distribuição ou transferência de recursos financeiros para nós, incluindo, mas não se limitando, aos dividendos, juros sobre capital próprio, empréstimos, resgate de ações, está diretamente relacionada ao fluxo de caixa e receitas com aluguéis geradas por nossas Controladas. Algumas das Controladas estão, ou poderão vir a estarem no futuro, sujeitas a (a) restrições regulatórias, ou (b) contratos de empréstimo que restrinjam ou limitem a transferência de dividendos ou outros recursos aos acionistas, incluindo para nós, na qualidade de controladora (direta ou indireta) dessas Controladas ou exigir que as novas dívidas contraídas por nós ou por nossas Controladas estejam subordinadas às dívidas incorridas anteriormente. Adicionalmente, alterações legislativas podem resultar na impossibilidade de pagamento de dividendos, pagamentos em montantes inferiores aos atualmente permitidos ou ainda, tributação de dividendos, o que pode afetar negativamente os nossos resultados.

Condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados nossos shopping centers podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação dos espaços, e, consequentemente, causar um efeito adverso para nós.

Nossos resultados operacionais dependem substancialmente da nossa capacidade em locar os espaços disponíveis nos shopping centers nos quais temos participação e/ou administramos. Condições adversas

nas regiões em que operamos podem reduzir os níveis de locação, restringir a possibilidade de aumentarmos o preço de nossas locações, bem como diminuir nossas receitas de locação que estão atreladas às receitas dos lojistas. Caso nossos shopping centers não gerem receita suficiente para que possamos cumprir com as nossas obrigações, a nossa condição financeira e os nossos resultados operacionais poderão ser afetados. Os fatores a seguir, entre outros, podem causar um efeito adverso para nós:

- períodos de recessão ou aumento das taxas de juros podem resultar no aumento dos níveis de vacância nos nossos empreendimentos;
- desaquecimento das economias brasileira e regionais podem gerar uma queda no consumo de modo geral, o que, por sua vez, pode acarretar a diminuição das vendas e, assim, afetar os preços das locações dos espaços comerciais dos nossos shopping centers;
- percepções negativas dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais nossos shopping centers estão instalados;
- incapacidade de atrairmos e mantermos locatários de primeira linha;
- queda dos preços das locações;
- inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais por parte dos locatários, o que pode gerar maior pressão por renegociação e concessão de descontos;
- aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade para incremento do capital;
- aumento de tributos incidentes sobre as nossas atividades;
- mudanças regulatórias no setor de shopping centers, inclusive nas leis de zoneamento e na regulamentação fiscal;
- alteração no padrão de consumo dos consumidores, como o aumento do *e-commerce*, por exemplo, pode acarretar na diminuição das vendas e, assim, afetar os preços das locações dos espaços comerciais dos nossos Shopping Centers;
- eventual descontinuidade da operação pelos nossos parceiros dos estacionamentos dos nossos Shoppings Centers em decorrência de não conseguirmos absorver estas operações de forma imediata;
- queda no uso do estacionamento devido a mudanças nos hábitos de transporte dos nossos consumidores; e
- competitividade de lojas de varejo e outros meios de venda de varejo, como o comércio eletrônico.

Eventuais dificuldades financeiras por parte das lojas instaladas em nossos Shopping Centers, podem levar ao não pagamento dos aluguéis e a rescisão das atuais locações ou a expiração do prazo das locações

dessas lojas sem que haja renovação do contrato de locação. Podemos não ser capazes de ocupar novamente esse espaço com facilidade, com a mesma categoria de loja e/ou nas mesmas condições do contrato de locação rescindido ou expirado. Isto poderá aumentar a vacância de lojas nos nossos Shopping Centers ou afetar adversamente o mix de lojas dos nossos Shopping Centers, diminuindo nossa receita com aluguéis ou a capacidade de atrair consumidores para nossos lojistas, o que pode causar efeito adverso nos nossos resultados e condição financeira.

Podemos não ser capazes de atrair e manter lojas âncoras, flagships e megalojas, o que pode nos afetar de maneira adversa.

As nossas lojas âncoras, flagships e megalojas atraem um grande fluxo de visitantes, gerando demanda para lojas satélites, que poderiam se beneficiar também desse fluxo. Adicionalmente, as “lojas âncoras” respondem por um percentual relevante das nossas receitas de aluguel. Eventuais dificuldades financeiras por parte das lojas instaladas em nossos shopping centers, sobretudo por parte das lojas âncoras, podem levar ao não pagamento dos aluguéis e a rescisão das atuais locações ou a expiração do prazo das locações dessas lojas sem que haja renovação dos respectivos contratos de locação.

Podemos não ser capazes de ocupar novamente os espaços das lojas âncoras com facilidade, com a mesma categoria de loja e/ou nas mesmas condições do contrato de locação rescindido ou expirado. Isto poderá aumentar a vacância de lojas nos nossos shopping centers ou afetar adversamente a nossa variedade de lojas, diminuindo nossa receita com aluguéis ou a nossa capacidade de atrair consumidores para os nossos lojistas, causando um efeito adverso relevante nos nossos resultados e na nossa condição financeira.

Podemos não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio aos acionistas titulares de nossas ações.

Nosso Estatuto Social determina que 25% do lucro líquido anual, ajustado conforme a Lei das Sociedades por Ações, deve ser distribuído aos acionistas como dividendos ou juros sobre o capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, usado para compensar prejuízos ou retido, podendo não estar disponível para pagamento de dividendos ou juros sobre capital próprio. Podemos não pagar dividendos aos nossos acionistas em qualquer exercício social, se os nossos administradores indicarem que determinada distribuição é desaconselhável diante de nossa situação financeira. Podemos ainda não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio em virtude de eventual restrição regulatória. Adicionalmente, alterações legislativas podem resultar na impossibilidade de pagamento de dividendos, pagamentos em montantes inferiores aos atualmente permitidos ou ainda, tributação de dividendos.

Parte do nosso plano de crescimento depende do desenvolvimento de nossas plataformas de venda “Iguatemi 365” e “I-Retail”, que atuam no segmento de varejo, altamente competitivo no Brasil, o que pode afetar adversamente a nossa participação de mercado e, conseqüentemente, nossos resultados operacionais.

A concorrência no setor de varejo é baseada, dentre outros fatores, na variedade de produtos, preço, qualidade, disponibilidade, publicidade, conveniência ou local de armazenamento e atendimento ao

consumidor. Alguns dos nossos concorrentes, incluindo empresas locais e redes multinacionais de varejo, podem ter maiores recursos financeiros, menores custos de aquisição de produtos e menores despesas operacionais do que nós, bem como marcas mais atrativas que as nossas. Esses concorrentes podem usar descontos, políticas de preços agressivas e publicidade. Os negócios da “Iguatemi 365” e “I-Retail” são vulneráveis às mudanças na demanda e nos preços, bem como nas preferências dos clientes. Caso não consigamos competir com nossos concorrentes, nossas vendas podem cair, e nós podemos decidir ou sermos obrigados a oferecer descontos maiores a nossos clientes, o que poderá reduzir nosso lucro e afetar nossa situação financeira. Ademais, há forte concorrência no comércio eletrônico. Outras empresas do ramo de varejo e comércio eletrônico podem firmar alianças e acordos comerciais que possam fortalecer sua posição competitiva. Na medida em que a nossa carteira de clientes cresce e a fidelidade de clientes para diferentes segmentos do mercado de internet aumenta, as empresas desses segmentos podem buscar expandir seus negócios para o setor em que nós operamos. Além disso, novas tecnologias podem intensificar a natureza competitiva do varejo *online* e esse aumento na concorrência pode reduzir nossas vendas e nossos lucros operacionais. Além disso, os nossos concorrentes, tanto no varejo físico, quanto no comércio eletrônico, podem ter mais recursos para desenvolver estratégias de tecnologia e marketing. Na medida em que aumenta o uso da Internet e de outros serviços on-line, os varejistas que operam nesse mercado podem ser adquiridos, receber investimentos ou estabelecer relações comerciais com empresas maiores e mais estabelecidas, que podem ter mais recursos financeiros, o que poderia afetar adversamente a nossa capacidade de atingir nosso plano de crescimento e impactar nossos resultados operacionais.

Devido às nossas atividades de desenvolvimento e construção estamos sujeitos a riscos associados a esse tipo de atividade.

Nossas atividades de desenvolvimento e construção de novos shopping centers incluem os seguintes riscos:

- podemos não prosseguir com as oportunidades de desenvolvimento depois da alocação de recursos para determinar sua viabilidade;
- os custos de construção dos projetos podem ultrapassar nossas estimativas originais;
- as taxas de aluguel por metro quadrado podem ser inferiores às projetadas;
- podemos não conseguir financiamento em termos favoráveis para a construção de uma propriedade;
- podemos não concluir a construção e a ocupação de acordo com o cronograma estabelecido, representando um aumento nas despesas de serviço da dívida e nos custos de construção;
- podemos atrasar o registro de nossos direitos relativos a nossas propriedades junto ao cartório de registro de imóveis pertinente;
- podemos ser responsabilizados por defeitos e problemas na construção; e

- podemos não obter, ou obter com atraso, as licenças e autorizações governamentais necessárias relativas a zoneamento, utilização do solo, construção, ocupação e outras.

Adicionalmente, o tempo exigido para o desenvolvimento, a construção e a ocupação dessas propriedades significa que poderemos ter de esperar anos por um retorno de caixa significativo. Caso qualquer um dos eventos acima venha a ocorrer, a construção das propriedades poderá impedir nosso crescimento e representar um efeito adverso sobre nossos resultados operacionais. Além disso, as novas atividades de construção, independentemente de serem ou não bem-sucedidas, exigem normalmente tempo e atenção significativos por parte de nossa administração. Qualquer um desses fatores relativos às atividades de desenvolvimento e construção em novos terrenos podem nos afetar adversamente.

Os resultados operacionais dos shopping centers nos quais detemos participação e/ou administramos dependem das vendas geradas pelas lojas neles instaladas.

Historicamente, o mercado de varejo tem sido suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral, o que tem levado à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das nossas operações depende, entre outros, de vários fatores relacionados ao poder de compra dos consumidores e/ou que afetam a sua renda, inclusive a condição econômica brasileira e, em menor escala, mundial, a situação geral dos negócios, taxas de juros e de câmbio, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

O nosso desempenho depende, em grande parte, do volume de vendas das lojas, assim como da capacidade dos lojistas em gerar movimento de consumidores dos shopping centers nos quais participamos e/ou administramos. Os nossos resultados operacionais e o volume de vendas em nossos shopping centers podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como, entre outros, declínio econômico, abertura de novos shopping centers competitivos em relação aos nossos e o fechamento ou queda de atratividade de lojas em nossos shopping centers.

Uma redução no movimento dos nossos shopping centers como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro fator pode resultar em uma diminuição no número de clientes que visitam as lojas desses empreendimentos, e, conseqüentemente, no volume de nossas vendas, o que pode causar um efeito adverso para nós, tendo em vista que a maior parte das nossas receitas proveem do pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising nos espaços de circulação do público em nossos shopping centers. A queda no número de clientes pode gerar perda de rentabilidade dos lojistas, e conseqüentemente, inadimplência e redução no preço e volume de merchandising em nossos shopping centers.

Parcela do aumento das nossas receitas e lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos shopping centers por nós administrados ou nos quais temos participação, em especial aqueles produtos de alto valor agregado. Uma queda na demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias brasileira e global pode resultar em uma redução das receitas dos lojistas, e, conseqüentemente, causar um efeito adverso para nós.

Inadequação na definição, implementação ou investimento em estratégias de Inovação Tecnológica

As empresas têm buscado uma maior capacidade de resposta e adaptação ao mundo digital e a evolução dos novos hábitos e formas de consumo dos brasileiros. Com isso, as empresas, principalmente do segmento de varejo, têm buscado se adaptar, criar e desenvolver novas formas de ofertar e entregar os seus produtos e serviços. Para nós, se torna importante a criação de mecanismos que permitam aos nossos lojistas serem inclusos neste cenário de avanço digital e, com isso, investir em novas plataformas tecnológicas, o que requer alto custo de investimento.

Adicionalmente, a velocidade das mudanças no mundo digital e a adesão a novas tecnologias podem impactar a nossa capacidade em se adaptar a um novo ambiente e comportamento de consumo, levando-nos a não investir, investir tardiamente ou equivocadamente em soluções que visam atender a disrupção tecnológica e as novas tendências do segmento de varejo.

Não é possível garantir que os nossos investimentos serão suficientes e que a resposta a esses avanços se dará em tempo hábil, com a qualidade e nível de retorno esperado.

O fato dos nossos shopping centers serem espaços públicos pode gerar consequências que fogem do controle de nossas respectivas administrações, o que pode acarretar danos materiais à imagem dos nossos shopping centers, além de poder nos gerar eventual responsabilidade civil.

Os nossos shopping centers, por serem espaços de uso público, estão sujeitos a uma série de acidentes em suas dependências, que podem fugir do controle da administração do shopping center e de suas políticas de prevenção, e que, consequentemente, podem causar danos aos seus consumidores e frequentadores. No caso da ocorrência de tais acidentes, o shopping center envolvido por nós administrado pode enfrentar sérios danos de imagem, além de danos materiais, tendo em vista que o movimento dos consumidores pode cair em decorrência da desconfiança e insegurança gerada. Também não podemos garantir que eventuais decisões ou atitudes da administração sejam suficientes e ou adequadas, conforme o caso, podendo impactar negativamente nossos negócios e a imagem de nossos shoppings centers.

Além disso, a ocorrência de acidentes pode nos sujeitar à imposição de responsabilidade civil, criminal e/ou à obrigação do ressarcimento às vítimas, inclusive por meio do pagamento de indenizações, o que pode ter um efeito adverso para nós, tal como descrito a seguir em item de fator de risco específico.

Na eventualidade de algum dos nossos shopping centers estar envolvido em incidentes desta espécie, poderemos ter nossos negócios e resultados operacionais afetados de forma negativa, além de poder sofrer um impacto negativo sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de nossa emissão.

Em alguns de nossos shopping centers, somos condôminos em condomínios edilícios, e como tal, podemos ser responsáveis por eventuais contingências.

Em alguns de nossos shopping centers somos condôminos em condomínios edilícios, os quais serão responsáveis pelo pagamento dos valores relacionados a eventuais contingências de qualquer natureza

relativas aos shopping centers. Não há garantias de que tais condomínios disporão dos recursos necessários ao pagamento dessas eventuais contingências caso elas se materializem. Caso os condomínios não possuam recursos para fazer frente a qualquer pagamento devido pelos shoppings centers, nós, na qualidade de condôminos, poderemos ser demandados a realizar tais pagamentos, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

Os demais sócios dos Shopping Centers nos quais detemos participação podem ter interesses divergentes dos nossos.

Em determinados Shopping Centers nos quais possuímos participação parcial, dependemos da anuência dos demais sócios para a tomada de certas decisões significativas que possam afetar as estratégias dos referidos empreendimentos. É possível que tais sócios tenham interesses operacionais e econômicos diversos dos nossos, podendo agir de forma contrária à nossa política estratégica e aos nossos objetivos. Adicionalmente, caso não sejamos capazes de atingir o quórum necessário para a aprovação de determinadas deliberações de nosso interesse, podemos não conseguir implementar adequadamente nossos projetos e estratégias de negócio. Disputas com os demais sócios podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as nossas despesas e impedir que os nossos administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos nossos negócios, ocasionando um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

Caso percamos e/ou não sejamos capazes de atrair profissionais qualificados, nossa capacidade de crescimento e a execução de nossa estratégia de negócios podem causar efeito adverso para nós.

A concretização da nossa estratégia, no que se refere à execução dos nossos negócios, bem como a seleção, estruturação, direcionamento e execução dos nossos investimentos no setor de shopping centers, dependem significativamente do comprometimento e das habilidades de nossa alta administração e de sua equipe. Nesse sentido, o nosso sucesso e crescimento futuro estão diretamente relacionados à continuidade dos serviços desses administradores e da nossa capacidade em identificar, atrair e manter em nossos quadros profissionais qualificados. O mercado em que atuamos é competitivo e não podemos assegurar que teremos sucesso em atrair e manter tais profissionais. A perda dos serviços ou o falecimento de qualquer destes profissionais pode ter um efeito adverso para nós.

Podemos ser responsabilizados por riscos relacionados à terceirização de parte substancial de nossas atividades, o que pode nos afetar adversamente.

Celebremos contratos com empresas terceirizadas, que nos provêm uma quantidade significativa de mão-de-obra. Na hipótese de uma ou mais empresas terceirizadas não cumprirem com suas obrigações, em especial as trabalhistas, previdenciárias ou fiscais, poderemos vir a ser considerados subsidiariamente responsáveis e, assim, ser obrigados a pagar tais valores aos empregados das empresas terceirizadas ou às autoridades competentes. Adicionalmente, não podemos garantir que empregados de empresas terceirizadas não tentarão ver reconhecido vínculo empregatício conosco, o que pode ocasionar, além de um eventual dano na nossa imagem, um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

Podemos enfrentar dificuldades para adquirir terrenos, inclusive por meio de permuta, com localização e preço considerados, por nós, adequados e a concorrência na compra desses terrenos poderá levar a um aumento no custo de aquisição reduzindo nossos resultados.

Como parte da nossa estratégia de crescimento, desenvolvemos projetos *greenfield*. Para tanto, dependemos, em grande parte, da nossa capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável e em localizações estratégicas. Com o desenvolvimento imobiliário no Brasil e com o crescimento das atividades dos nossos concorrentes, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos com localização e preço adequados para o desenvolvimento dos novos projetos. A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo dos novos empreendimentos e diminuir os nossos resultados. Assim, poderemos ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente a consecução das nossas estratégias e, por conseguinte, os nossos negócios.

Podemos não ser bem-sucedidos na integração de nossas aquisições com nosso portfólio atual de shopping centers, além do fato de que essas aquisições podem representar risco de exposição a responsabilidades relativas às contingências envolvendo shopping center ou sociedade adquirida.

Como parte da nossa estratégia de negócios, temos crescido por meio de aquisições estratégicas de participação acionária tanto nos shopping centers do nosso portfólio atual como de novos shopping centers, e pretendemos continuar a implementar tal estratégia. A integração com sucesso de novos negócios depende da nossa capacidade de gerir tais negócios satisfatoriamente e eliminar custos redundantes e/ou excessivos. Nós podemos não ser capazes de reduzir custos ou de nos beneficiar de outros ganhos esperados com essas aquisições, o que pode nos afetar adversamente.

Aquisições também representam risco de exposição a responsabilidades relativas a contingências envolvendo shopping centers ou a sociedade adquirida, sua administração ou passivos incorridos anteriormente à sua aquisição. Os processos de auditoria (due diligence) que conduzirmos com relação a uma aquisição e quaisquer garantias contratuais ou indenizações que possamos receber dos vendedores de tais shopping centers podem não ser suficientes para nos proteger ou nos compensar por eventuais contingências e/ou potenciais riscos. Uma contingência significativa associada a uma aquisição pode nos afetar adversamente.

A ocorrência de acidentes nos Shopping Centers pode acarretar danos físicos e materiais aos nossos colaboradores, lojistas, consumidores e terceiros, além de outros danos e impactos à nossa imagem e reputação.

Acidentes podem ocorrer nas dependências dos shopping centers, tendo em vista que estes são espaços de uso público em geral e podemos ser responsabilizados judicialmente para indenizar eventuais vítimas de sinistros que venham a ocorrer, o que pode ocasionar efeitos adversos sobre nossos negócios, nossa condição financeira e nossos resultados operacionais. Além disso, não se pode descartar a possibilidade de materialização de riscos como acidentes e/ou incêndios em nossos shopping centers, o que pode gerar

danos à nossa imagem e à nossa reputação, e nos sujeitar à imposição de responsabilidade civil e/ou à obrigação do ressarcimento às vítimas. Nesse sentido, não é possível garantir que não ocorrerão acidentes com potencial de causar danos físicos e materiais a nossos colaboradores, lojistas, consumidores, terceiros e ao público frequentador.

Nossas apólices de seguro podem ser insuficientes para cobrir eventuais sinistros e perdas, o que pode causar efeitos adversos para nós.

As apólices de seguro que temos contratadas para nossos Shopping Centers podem não cobrir determinados riscos (como, por exemplo, atos de terrorismo, guerras e desastres ambientais, caso fortuito e de força maior). Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, o investimento realizado no respectivo Shopping Center pode ser perdido, total ou parcialmente, obrigando-nos a incorrer em custos adicionais para sua recomposição, reforma e indenizações, resultando em prejuízos em nosso desempenho operacional. Não podemos garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por nossas apólices contratadas, o pagamento da indenização pela nossa seguradora será suficiente para cobrir integralmente os danos decorrentes de tal sinistro. Ademais, na qualidade de administradora de Shopping Centers, poderemos ser responsabilizados subsidiariamente pela não obtenção ou renovação de nossas licenças e autorizações.

Finalmente, podemos não ser capazes de renovar nossas apólices de seguro nas mesmas condições atualmente contratadas. Qualquer desses fatores pode ter um efeito adverso em nossos negócios e resultados operacionais.

A nossa política de remuneração dos nossos executivos está parcialmente ligada à nossa performance e à nossa geração de resultados, o que pode levar a nossa administração a dirigir os nossos negócios e atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo.

Nossa política de remuneração conta com um programa de remuneração variável e um Programa de Units Restritas. O fato de parte da remuneração de nossos executivos estar ligada à nossa performance e à nossa geração de resultados pode levá-los a dirigir os nossos negócios e as nossas atividades de maneira desalinhada à nossa estratégia de longo prazo, não coincidindo com os interesses dos nossos acionistas que tenham uma visão de investimento de longo prazo em relação às suas ações, o que pode impactar tais acionistas de maneira negativa. Além disso, a nossa política de remuneração não faz referência a potenciais conflitos de interesses com partes relacionadas, podendo estes deliberarem acerca de suas remunerações de maneira desalinhada aos nossos interesses e dos nossos acionistas.

Para mais informações sobre a remuneração dos nossos executivos, vide seção 8 deste Formulário de Referência.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para nós.

Nós e nossos administradores são e/ou podem vir a ser réus em processos judiciais e administrativos, nas esferas ambiental, cível, tributária, criminal, regulatória e trabalhista, cujos resultados não podemos garantir que serão favoráveis, ou que não serão julgados improcedentes, ou, ainda, que tais ações estejam plenamente provisionadas.

Nós somos parte em ações judiciais que visam decretar a nulidade de decisões do CADE que entenderam ser lesivas à ordem econômica a inserção de cláusulas de exclusividade e de raio em contratos de locação do Iguatemi São Paulo, que proibia os nossos locatários de se instalarem em determinados shopping centers da cidade ou em shopping centers localizados a uma determinada distância do Iguatemi São Paulo. Caso tenhamos decisões judiciais desfavoráveis em tais processos, nossos resultados poderão ser afetados.

Adicionalmente, os nossos administradores podem ser responsabilizados em processos judiciais ou administrativos, o que poderiam afetar negativamente a imagem destes e a nossa, bem como impactar-nos financeiramente, ou ainda, resultar no afastamento e/ou na impossibilidade de que tais administradores permaneçam atuando em seus respectivos cargos. Para mais informações sobre os processos que podem resultar em tais impactos, vide item 4.7 deste Formulário de Referência.

Por fim, as autoridades fiscais podem ter entendimentos ou interpretações diversas daqueles adotados por nós na estruturação de nossos negócios, o que poderá acarretar em investigações, autuações ou processos judiciais ou administrativos, cuja decisão final poderá causar efeitos adversos para nós.

Para maiores informações sobre nossos processos judiciais ou administrativos, ver itens 4.4 e 4.7 deste Formulário de Referência.

Os contratos financeiros e outros instrumentos representativos de nossas dívidas estabelecem obrigações específicas, sendo que eventual inadimplemento em decorrência da inobservância dessas obrigações pode acarretar o vencimento antecipado dessas obrigações e ter um efeito adverso para nós.

Alguns dos contratos financeiros celebrados por nós impõem o cumprimento de determinados índices financeiros, cláusulas restritivas financeiras e não financeiras ("covenants"), além de outras obrigações. Dessa forma, caso quaisquer índices financeiros ou outras obrigações sejam descumpridos e, consequentemente, ocorra qualquer evento de inadimplemento previsto em tais contratos, as dívidas a eles vinculadas poderão ser consideradas vencidas antecipadamente pelos nossos respectivos credores de acordo com as disposições aplicáveis nos referidos contratos, e, como consequência, o nosso fluxo de caixa e a nossa situação financeira poderão ser afetados adversamente de maneira relevante.

Não há garantia de que nós conseguiremos renegociar as nossas dívidas no futuro, caso os índices financeiros ou outras obrigações previstas nos contratos financeiros celebrados por nós sejam descumpridos. Caso não sejamos capazes de cumprir com os *covenants* financeiros e/ou outras obrigações e não consigamos renegociar nossas dívidas, o saldo em aberto de nossos contratos financeiros poderá vir a ser considerado antecipadamente vencido. Além disso, alguns dos nossos

contratos financeiros contêm cláusulas que estabelecem o seu vencimento antecipado caso ocorra descumprimento de obrigações ou um evento de inadimplemento em outros contratos em decorrência de determinadas situações, entre elas, o vencimento antecipado de outros contratos seja declarado (*cross-acceleration* ou *cross-default*). Caso qualquer desses eventos ocorra, o nosso fluxo de caixa e a nossa situação financeira poderão ser afetados de maneira adversa e relevante. Para mais informações sobre os contratos financeiros de que somos partes, bem como sobre as obrigações a que estamos sujeitos decorrentes da celebração desses contratos, vide item 2.1 (f) deste Formulário de Referência.

Na qualidade de proprietário dos imóveis onde se encontram os shopping centers nos quais temos participação, estaremos eventualmente sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias que poderão representar um efeito adverso para nós.

Na qualidade de proprietário dos imóveis nos quais se encontram os shopping centers nos quais temos participação, estamos eventualmente sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. Estamos sujeitos a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais em geral (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, e ainda custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O pagamento de tais despesas pode causar um efeito adverso para nossos negócios.

Incidentes de segurança, incluindo ataques cibernéticos, violações de segurança, acessos não autorizados ou divulgação de dados confidenciais, interrupção de negócios ou a percepção de que dados pessoais e sensíveis armazenados por nós, principalmente na condução dos negócios da I365 e da I-Retail, podem nos afetar de forma adversa.

Estamos sujeitos a diversos ataques cibernéticos como por exemplo extorsão e sequestro de dados (*ransomware*), vírus de computador (*malware*), *phishing* ou ainda acesso indevido em nossos sistemas e plataformas de tecnologia, realizados por pessoas dentro ou fora da sua empresa, a partir da *internet*, das suas redes ou através das redes de terceiros com quem mantemos negócios, podendo causar a exposição de dados confidenciais dos usuários e/ou de nossa propriedade.

Além disso, nossas operações são dependentes de sistemas de tecnologia da informação e de infraestrutura crítica onde perturbações, instabilidades ou mesmo a inoperância destes sistemas em virtude de um ataque cibernético pode afetar negativamente a nossa capacidade em atender os nossos clientes, afetando adversamente a nossa reputação e os nossos negócios.

Caso qualquer dos fatores acima venha a ocorrer, isso pode causar um efeito adverso para os nossos negócios e os nossos resultados.

Estamos sujeitos a riscos associados ao não cumprimento das leis de proteção de dados, podendo ser

afetados adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

A aplicação das sanções previstas na LGPD não substitui a aplicação de outras sanções administrativas por órgãos de proteção ao consumidor, tampouco civis ou penais, como: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas, pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas também na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor ou no Marco Civil da Internet por órgãos do Poder Público, uma vez que estes têm atuado frequentemente nesse sentido, especialmente em casos de incidentes de segurança que envolvam dados pessoais.

Qualquer violação de segurança, ou qualquer falha envolvendo o uso indevido, perda ou outra divulgação não autorizada de dados pessoais, bem como qualquer falha ou aparente falha em cumprir as leis, políticas, obrigações legais ou padrões da indústria em relação à privacidade e proteção de dados podem prejudicar nossa reputação, nos expor a riscos e responsabilidades legais, nos sujeitar a publicidade negativa, interromper nossas operações e prejudicar seus negócios. Não podemos garantir que as medidas de segurança da informação que adotamos evitarão incidentes de segurança, ou que a falha em os evitar não terá um efeito adverso relevante sobre nós, tampouco que as nossas práticas de tratamento de dados pessoais serão aceitas como adequadas e suficientes pelas autoridades governamentais e pelo Poder Judiciário. Eventuais sanções administrativas ou condenações judiciais podem causar impactos financeiros relevantes, além de poderem afetar adversamente a nossa reputação no mercado, podendo culminar na perda de contratos com atuais parceiros, fornecedores ou clientes, ou na dificuldade de contratação de novos parceiros, fornecedores ou clientes.

Com a entrada em vigor das sanções administrativas da LGPD, caso seja identificado tratamento de dados pessoais por nós em desconformidade com a LGPD, nós poderemos estar sujeitos a penalidades previstas na referida legislação, tais como, advertência, a divulgação obrigatória de incidente, bloqueio temporário e/ou exclusão de dados pessoais a que se refere a infração e multas de até 2% da nossa receita no último exercício fiscal, excluindo tributos, até um valor agregado de R\$50 milhões por infração; multa diária, observado limite global de R\$50.000.000,00.

Em caso de reincidência, penalidades administrativas mais graves previstas na LGPD poderão ser aplicadas, tais como (i) suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração por até 6 (seis) meses, prorrogável por igual período, até a regularização da atividade de tratamento pelo controlador; (ii) suspensão do exercício da atividade de tratamento de dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período; e (iii) proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados.

Além das sanções administrativas, nós também poderemos ser responsabilizados por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados aos titulares de dados pessoais pelo não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD, inclusive quando causados por subsidiárias, prestadores de serviços e parceiros que atuem como operadores de dados pessoais em nosso nome, ou como controladores em

conjunto conosco. Eventuais sanções administrativas ou condenações judiciais podem causar impactos financeiros relevantes, além de poder afetar adversamente a nossa reputação no mercado. Nesse sentido, não podemos garantir que as medidas adotadas por nós para adequar nossas práticas de tratamento de dados pessoais serão consideradas como adequadas ou suficientes pela ANPD, por outras autoridades públicas, como o Ministério Público e órgãos de proteção ao consumidor, ou pelo Poder Judiciário.

Desta forma, qualquer violação de segurança, ou qualquer falha percebida envolvendo o uso indevido, perda ou outra divulgação não autorizada de dados pessoais, bem como qualquer falha ou aparente falha em cumprir as leis, políticas, obrigações legais ou padrões da indústria em relação à privacidade e proteção de dados podem prejudicar a nossa reputação, expor-nos a riscos e responsabilidades legais e sujeitar-nos a publicidade negativa, podendo, ainda, resultar na interrupção das nossas operações e prejudicando os nossos negócios.

Podemos precisar capitalizar-nos no futuro por meio da emissão de ações, ou valores mobiliários conversíveis em ações, ou podemos ainda celebrar transações societárias com efeito semelhante a uma incorporação, o que pode diluir a participação dos acionistas no nosso capital social e, consequentemente afetar o preço de negociação dos valores mobiliários de nossa emissão.

Podemos precisar nos capitalizar para expandir nossos negócios e implementar nossa estratégia de crescimento por meio de emissões públicas ou privadas de ações ordinárias ou valores mobiliários conversíveis ou permutáveis por ações ordinárias, o que pode diluir a participação de nossos acionistas em nosso capital social ou resultar em uma redução do preço de mercado de nossas ações ordinárias. Além disso, podemos também realizar incorporações ou outras transações semelhantes no futuro, o que pode diluir a participação de nossos acionistas em nosso capital social ou reduzir o preço de mercado das nossas ações ordinárias. Qualquer captação de recursos por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações ou a participação em transações societárias com efeito semelhante a uma incorporação pode diluir a participação dos nossos acionistas em nosso capital social ou resultar em uma redução do preço de mercado das nossas ações ordinárias.

O nosso sucesso depende significativamente da eficiência de nossa estratégia de marketing.

Quaisquer incidentes que reduzam a confiança do consumidor e dos nossos clientes ou a afinidade deles com a nossa estratégia de marketing podem reduzir de forma significativa o nosso valor. Se os consumidores e os nossos clientes perceberem ou experimentarem uma redução na qualidade do serviço, produto, do ambiente ou de qualquer forma acreditarem que não proporcionamos uma experiência consistentemente positiva, nossos negócios e nossos resultados operacionais podem ser afetados de forma negativa.

O reconhecimento pelo mercado é essencial para a atratividade da nossa variedade de lojas e para o sucesso financeiro. Caso nosso plano estratégico não seja eficiente ou se nossos concorrentes fizerem investimentos mais significativos do que os nossos em marketing, e na atração de um mix de lojas, podemos não conseguir atrair novos clientes ou os clientes existentes podem não retornar aos nossos

negócios, afetando nossa imagem, negócios e resultados operacionais de forma negativa.

Ainda, nós podemos ser alvo de publicidade negativa. Publicações ou comentários negativos sobre nós, nossos negócios, nossas operações e/ou os embaixadores das nossas marcas em qualquer rede social podem prejudicar gravemente a nossa reputação. Eventual publicidade negativa poderá ter um efeito negativo sobre o valor de todas as nossas marcas.

Caso nós não sejamos capazes de manter o valor de nossas marcas, as nossas vendas poderão ser impactadas negativamente.

O nosso sucesso depende, em grande parte, do valor das nossas marcas de shopping center. O nome “Iguatemi” e sua imagem são essenciais para os nossos negócios e para nossa estratégia de crescimento. Acreditamos que manter, promover e posicionar as nossas marcas dependerá significativamente do êxito dos esforços de marketing, da nossa capacidade de manter as marcas registradas e conhecidas entre os consumidores e da introdução de novas linhas de produtos. Caso estes objetivos não sejam atingidos, se nós perdermos o registro das nossas marcas ou nossas imagens sejam danificadas por publicidade negativa ou falhas operacionais, as nossas marcas podem ser afetadas adversamente, o que pode resultar na queda do volume de vendas e um impacto negativo na nossa imagem, nos nossos resultados operacionais e financeiros.

Podemos não conseguir desenvolver novas marcas com sucesso.

Nós podemos, eventualmente, buscar a aquisição e/ou desenvolvimento de marcas voltadas a nichos de mercados diferentes dos quais está acostumada a lidar. Neste sentido, podemos não ser capazes de desenvolver uma base de clientes para novas marcas de Shopping Centers e obter as mesmas margens obtidas atualmente com as outras marcas de nosso portfólio. Qualquer redução de demanda não prevista ou de estimativa equivocada de demanda para as novas marcas poderia nos compelir a não conseguir locar os espaços pelos preços inicialmente previstos, o que afetaria os nossos resultados operacionais, a nossa condição financeira e o valor de mercado das nossas ações.

Poderemos não ser capazes de detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis, inclusive quanto à Lei Anticorrupção e aos nossos padrões de ética e conduta.

Não podemos garantir que nós, nossas controladas e coligadas, seus respectivos administradores, empregados, colaboradores, franqueados, lojas multimarcas e terceiros que agem em nosso nome ou benefício atuem ou atuaram em consonância com a legislação anticorrupção e não se envolvam ou se envolveram em condutas antiéticas, nem que nós seremos capazes de prevenir e detectar todas as práticas inapropriadas, fraudes ou violações ao cumprimento das nossas políticas internas e às leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção, como, por exemplo, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 (“Lei Anticorrupção”), o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 3.678, de 30 de novembro de 2000, o Decreto nº 4.410, de 7 de outubro de 2002, e o Decreto nº 5.687,

de 31 de janeiro de 2006.

Nesse sentido, não podemos garantir que não seremos chamados, no âmbito de eventuais intimações para manifestações em de inquéritos policiais, investigações, processos administrativos, judiciais ou outros de nossos fornecedores e/ou clientes acerca de supostos esquemas de fraude fiscal, lavagem ou ocultação de bens, direitos ou valores e possível evasão e divisas, entre outras alegações relativas a fatos de terceiro, ou ainda que não seremos incluídos como parte ou responsabilizada em tais processos e procedimentos por atos de terceiros.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de referidas leis, no Brasil ou no exterior, contra a administração pública, por administradores, empregados, colaboradores, franqueados, lojas multimarcas e terceiros que agem em nosso nome ou benefício podem resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária; (iii) proibição ou suspensão de atividades; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Adicionalmente, a Lei Anticorrupção introduziu o conceito de responsabilidade objetiva para pessoas jurídicas envolvidas em atos lesivos à administração pública, sujeitando o infrator a penalidades cíveis e administrativas, as quais ainda podem gerar desdobramentos criminais. Semelhante à *Foreign Corrupt Practice Act* dos Estados Unidos da América, a Lei Anticorrupção considera sanções administrativas a serem aplicadas em consequência de um ato lesivo à administração pública. Dentre as sanções aplicáveis são previstas multas, perda de benefícios ilicitamente obtidos, suspensão de operações corporativas, confisco de ativos e dissolução da pessoa jurídica envolvida na conduta ilícita, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar material e adversamente os nossos resultados. Ainda, podemos estar sujeita a violações do seu Código de Ética e das leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção, em decorrência de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de nossos administradores, empregados e terceiros que agem em nosso nome ou benefício, além de que os nossos processos internos de controle e gerenciamento de riscos podem não ser capazes de evitar, prevenir, mitigar ou detectar violações à referidas leis, o que pode resultar na nossa responsabilização legal, bem como em um efeito adverso relevante sobre à nossa reputação, nossas operações, nossa condição financeira e nossos resultados operacionais, podendo acarretar ainda no afastamento dos administradores, empregados e terceiros que tiveram tais comportamentos fraudulentos e desonestos.

Mudanças nos hábitos dos consumidores poderão causar uma diminuição na receita e impactar adversamente os nossos negócios.

Mudanças nos hábitos dos consumidores, como a preferência por compras pela internet em detrimento das compras em lojas físicas ou por compras no exterior em detrimento das compras no Brasil, e a utilização de aplicativos de mobilidade e transportes alternativos, poderão impactar negativamente as vendas dos lojistas e a receita de estacionamento nos Shopping Centers. O aumento na participação de compras pela internet ou outros canais de venda localizados fora de shoppings centers poderá provocar

uma redução no movimento de consumidores dos Shopping Centers e, conseqüentemente, no volume de nossas vendas, o que pode afetar adversamente os nossos negócios, condição financeira e resultado operacional, tendo em vista que grande parte das nossas receitas provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising em seus Shopping Centers. O aumento na utilização de meios de transporte alternativos (como aplicativos de mobilidade) para os Shopping Centers, em substituição a utilização de veículos próprios, poderá provocar uma redução no volume de veículos que utilizam os estacionamentos dos Shopping Centers, e poderá impactar negativamente a nossa receita de estacionamento.

Além disso, cabe ressaltar que a pandemia da Covid 19 trouxe mudanças no hábito dos consumidores, tendo em vista que ensejou um aumento das compras feitas pela internet, evento que pode trazer uma redução no número de consumidores dos Shoppings Centers.

Outros surtos de doenças transmissíveis, tais como a pandemia provocada pelo vírus da COVID-19, ou mutações deste mesmo vírus que produzam novas cepas com potencial de transmissão, gravidade e letalidade podem ocorrer futuramente e afetar significativamente a economia global e as nossas operações. Caso aconteçam, não é podemos garantir que seremos capazes de tomar as providências necessárias para mitigar os riscos inerentes a este cenário, resultando em efeito adverso relevante em seus negócios, condição financeira, resultados operacionais e fluxo de caixa.

Caso ocorram novas emergência de saúde globais, medidas severas como restrição ou limitação à circulação, quarentena, isolamento social e lockdown podem vir a ser adotadas pelas autoridades competentes, o que, tal como observado na emergência da COVID-19, afetam de maneira geral o comportamento e o padrão de consumo da população.

Eventuais declarações de novas emergências podem incluir fechamento, temporário ou definitivo, de shopping centers e de qualquer interrupção das atividades tidas como não essenciais, o que afetaria a nossa capacidade de manter e aumentar os volumes de vendas que, em parte significativa, depende da manutenção das operações regulares dos shopping centers.

Além disso, tal como observado e descrito nos anos anteriores enquanto ainda existia o cenário de emergência sanitária, outros fatores poderiam ser afetados com uma eventual nova declaração de emergência, quais sejam:

- (i) Suspensão das atividades de nossos parceiros estratégicos: pode incorrer em risco de insolvência e, conseqüentemente, quebra na cadeia de fornecimento dos nossos serviços.
- (ii) Aumento de desemprego: o que pode resultar em perda de renda e de poder de consumo da população, bem como em contração da atividade econômica do país.
- (iii) Aumento de arrecadações governamentais: em função do cenário macroeconômico afetado, os governos podem vir a aumentarem gastos públicos e a buscarem formas de aumento da arrecadação e da taxa de juros.
- (iv) Outras conseqüências de ordem econômico-financeiras: devido ao cenário volátil em função da

situação pode ocorrer uma percepção negativa de investidores e das agências de ratings de crédito, aumentando o risco de fuga de capital da economia, taxa de câmbio e rebaixamento do rating do país.

Um eventual cenário descrito acima afetaria o nosso setor de atuação e, por conseguinte, nós mesmos. Consequentemente, não podemos prever exatamente os efeitos diretos e indiretos de uma nova pandemia e das respostas de autoridades governamentais sobre os nossos negócios, nossos resultados operacionais e nossa condição financeira, incluindo: (i) tendências e perspectivas econômicas gerais, de capital, investimentos e recursos financeiros ou posição de liquidez; (ii) impacto em nossas operações futuras; (iii) o impacto em despesas ou acesso a recursos de capital e financiamento por nós, (iv) o surgimento de contingências relevantes; (v) a incerteza econômica e social geral, incluindo o aumento nas taxas de juros, as variações nas taxas de câmbio, a inflação e o desemprego, o que pode causar impactos correntes nos nossos negócios, afetar direta e negativamente os resultados operacionais e fluxo de caixa, assim como aumentar a exposição aos demais riscos que foram mapeados.

A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar os nossos negócios e os nossos resultados operacionais de forma negativa.

(b) Seus acionistas, em especial os acionistas controladores

Nosso Acionista Controlador poderá tomar determinadas decisões em relação aos nossos negócios que podem conflitar com os interesses dos nossos demais acionistas.

Nosso Acionista Controlador pode tomar medidas que podem ser contrárias aos interesses dos nossos demais acionistas, inclusive reorganizações societárias e condições de pagamento de dividendos. Nosso Acionista Controlador mantém o nosso controle efetivo, estando apto a eleger a maioria dos membros de nosso Conselho de Administração.

A decisão do nosso Acionista Controlador quanto aos nossos rumos pode divergir da decisão esperada por nossos acionistas minoritários o que nos deixará suscetíveis a novas alianças entre acionistas e conflitos entre nossos acionistas atuais e futuros. Não podemos garantir que a influência e controle que vem sendo exercidos pelo nosso Acionista Controlador sejam mantidos, o que poderá afetar os nossos negócios e os nossos resultados operacionais de forma negativa.

(c) Suas controladas e coligadas

Dependemos em grande parte dos resultados de nossas controladas, que podem não vir a ser distribuídos.

Somos uma *holding* e nossa capacidade de distribuir dividendos (inclusive sobre a forma de juros sobre o capital próprio) e de cumprir com nossas obrigações financeiras depende, em grande parte, do fluxo de caixa e dos lucros de nossas controladas, bem como da distribuição desses lucros sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. Não é possível assegurar que quaisquer desses recursos serão disponibilizados ou que serão suficientes para o pagamento das nossas obrigações e para a distribuição

de dividendos aos nossos acionistas. As controladas podem não ser capazes de distribuir dividendos em virtude de restrição regulatória, ou ainda, alterações legislativas que venham a acarretar a impossibilidade de pagamento de dividendos, limitação de distribuição de dividendos em montantes inferiores aos atualmente permitidos ou ainda, a tributação de dividendos.

Qualquer alteração adversa na condição financeira ou nos resultados operacionais de nossas controladas pode afetar o nosso negócio, nossa condição financeira ou nossos resultados operacionais.

Podemos estar expostos a riscos financeiros relacionados a nossas controladas e joint ventures.

Devido à nossa participação em controladas e joint ventures, estamos expostos a riscos relativos aos potenciais problemas resultantes de nossa relação financeira e comercial com nossas controladas, bem como com nossos parceiros. Esses riscos incluem a potencial dificuldade financeira ou a falência de nossos parceiros, bem como a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou inconsistentes entre nós e nossos parceiros. Caso nossos parceiros não realizem ou não sejam capazes financeiramente de assumir as contribuições de capital exigidas, poderemos ter de realizar investimentos adicionais inesperados e fornecer recursos adicionais, o que poderá afetar adversamente nosso fluxo de caixa.

Adicionalmente, compartilhamos o controle ou somos acionistas minoritários em determinados Shopping Centers em funcionamento. É possível que precisemos obter a autorização de sócios para tomar determinadas decisões significativas que afetem os objetivos estratégicos de alguns Shopping Centers nos quais detemos participação minoritária ou controle compartilhado. Os interesses econômicos de alguns de nossos parceiros nesse Shopping Center podem ser diferentes dos nossos e nossos parceiros podem não apoiar ou aprovar tais medidas, o que afetaria ou evitaria a implementação de nossas estratégias de negócios. Além disso, as disputas entre nossos parceiros e nós podem resultar em litígios e procedimentos arbitrais que demandariam recursos adicionais e tempo. Esses tipos de risco poderiam nos afetar adversamente.

Outro risco relacionado a essas parcerias decorre, inclusive, do fato da legislação brasileira prever a eventual responsabilidade solidária de sócios/condôminos e consorciados por obrigações da sociedade/condomínio em certas áreas, incluindo, mas não se limitando, às áreas fiscal, trabalhista, ambiental e de proteção ao consumidor. Sendo assim, podemos ter eventuais efeitos adversos à nossa imagem e negócios decorrentes da conduta de nossos parceiros em determinados empreendimentos em comum.

Eventual processo de recuperação judicial ou falência, nosso ou de nossas subsidiárias, pode ser conduzido em bases consolidadas.

O judiciário brasileiro ou os nossos próprios credores e/ou de empresas de nosso grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de recuperação judicial ou falência nosso e/ou de qualquer empresa de nosso grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, os nossos acionistas poderão ser negativamente impactados pela nossa

perda de valor em caso de destinação de nosso patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do nosso grupo econômico.

(d) Seus administradores

Dependemos de membros de nossa alta administração para a gestão e prestação de serviços, podendo enfrentar dificuldades na substituição por profissionais igualmente qualificados

Dependemos das habilidades e esforços dos membros que de nossa alta administração. Caso haja perda ou desligamento de qualquer um dos nossos administradores chave, poderemos enfrentar dificuldades na substituição por profissionais igualmente qualificados. Além disso, a contratação, capacitação e integração de um novo membro da alta administração, seja uma contratação interna ou externa, podem ser demoradas, onerosas e não ter êxito. A perda de qualquer membro da nossa alta administração e/ou as eventuais dificuldades enfrentadas na substituição por profissionais com experiência e qualificação semelhantes poderá ter um efeito adverso no nosso negócio.

Além disso, podemos não dispor de mão de obra qualificada para conseguir executar integralmente nossa estratégia de negócios, o que pode vir a afetar adversamente a nossa operação e, consequentemente, a nossa capacidade de geração de receita operacional líquida e o valor de mercado das nossas ações.

(e) Seus fornecedores

Podemos sofrer com a descontinuidade de fornecimento de serviços essenciais e ser expostos a risco de desvio de conduta ética e de aspectos de integridade por parte de nossos fornecedores e parceiros comerciais

Serviços públicos, em especial os de saneamento, de água e energia elétrica, bem como os serviços terceirizados privados de limpeza, segurança e instalações, são fundamentais para a boa condução e operação de nossos shopping centers. A diminuição ou interrupção desses serviços pode gerar o aumento dos custos e/ou determinadas falhas na prestação de serviços, o que poderá gerar efeitos adversos para nós.

Ainda, as empresas terceirizadas nos provêm com uma quantidade significativa de mão-de-obra como limpeza, segurança e manutenção predial para os serviços prestados aos condomínios, gerando assim uma exposição nossa caso elas não cumpram com nossas obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais ou ainda sobre os aspectos de integridade.

Aumentos no preço de matérias-primas poderão elevar nossos custos e reduzir os retornos e os lucros.

O aumento no preço de matérias-primas básicas utilizadas na construção em geral, independentemente do fator causador de tal aumento (escassez da matéria-prima, aumento dos impostos, alterações nas taxas de câmbio, etc.) poderão afetar adversamente os nossos negócios e os valores mobiliários de nossa emissão.

(f) Seus clientes

Poderemos ser adversamente afetados em decorrência do não pagamento de aluguéis por nossos inquilinos, da revisão dos valores dos aluguéis pagos por nossos inquilinos ou do aumento de vacância nas lojas dos nossos shopping centers.

Os aluguéis são a nossa principal fonte de receitas. O não pagamento de aluguéis por nossos inquilinos e/ou a revisão que implique redução dos valores dos aluguéis pagos por nossos inquilinos ou o aumento de vacância nos nossos shopping centers, inclusive no caso de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu respectivo contrato de locação, implicarão no não recebimento ou redução de nossa receita. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso para nós.

O nosso desempenho financeiro depende dos resultados dos shopping centers, os quais, por sua vez, dependem das vendas dos locatários e da nossa capacidade de manter altos níveis de ocupação.

Os nossos resultados financeiros e operacionais dependem, significativamente, do valor dos aluguéis recebidos dos lojistas, nossos locatários. O aluguel está vinculado às vendas dos locatários, as quais, por sua vez, dependem de diversos fatores relacionados aos gastos do consumidor e a outros fatores que afetam a renda do consumidor, incluindo condições econômicas vigentes no Brasil e regiões específicas onde nossos shopping centers estão localizados (e, em menor grau, mundialmente), condições de negócios gerais, mudanças no hábito de consumo (por exemplo, o aumento do e-commerce), as taxas de juros, a inflação, a disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. Uma redução no fluxo de consumidores nos nossos shopping centers como resultado de qualquer um desses ou de outros fatores, ou devido ao aumento da competitividade nas proximidades de nossos shopping centers, ou ainda pelo aumento das vendas pelo e-commerce, poderia representar uma queda no volume de vendas, o que poderia nos afetar adversamente.

Adicionalmente, os nossos resultados financeiros e operacionais dependem de nossa capacidade de manter elevados níveis de ocupação. Determinados eventos relativos aos aluguéis dos locatários, incluindo a falta de pagamento dos aluguéis ou ações de renovação de aluguel, poderiam resultar no aumento de vacância nos nossos shopping centers, que pode não ser capaz de manter o nível atual de ocupação. A falha na manutenção de altos níveis de ocupação poderia ter um efeito adverso significativo sobre as nossas receitas operacionais e nossos resultados operacionais.

(g) Setores da economia nos quais o emissor atue

O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo, o que pode ocasionar uma redução do volume de nossas operações e nos afetar adversamente.

O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O setor shopping center requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na

preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de shopping centers têm levado a modificações nos shopping centers existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos shopping centers. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação da rede de lojistas (tenant mix), âncoras, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações.

Os varejistas em nossos imóveis enfrentam concorrência contínua dos comerciantes de lojas de rua, de centros comerciais, shoppings de ponta de estoque, clubes de compra de atacado e de descontos, mala direta, telemarketing, redes de compra pela televisão e compras via Internet. Adicionalmente, em razão de acordos celebrados anteriormente com nossos concorrentes, lojistas que locam espaços em shoppings centers que sejam nossos concorrentes e estejam localizados em áreas próximas aos nossos empreendimentos podem sofrer limitações em locar espaços em nossos shopping centers. Se não formos capazes de responder tão adequada e prontamente quanto nossos concorrentes, nossa situação financeira e resultados operacionais podem ser adversamente afetados.

Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, ou companhias capitalizadas após a realização de ofertas públicas de ações passaram e passarão a atuar ainda mais ativamente no segmento de shopping centers no Brasil nos próximos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais de nossos concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as nossas atividades podem ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se não formos capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os nossos concorrentes, nossa situação financeira e nossos resultados operacionais podem ser prejudicados de maneira relevante. Assim, na hipótese de agravamento desses fatores, uma diminuição do volume de nossas operações pode ocorrer, influenciando negativamente os nossos resultados.

A construção de novos shopping centers próximos aos nossos poderá requerer investimentos não programados e/ou dificultar a nossa capacidade em renovar locações ou locar espaços para novos lojistas, causando um efeito adverso para nós.

A construção de shopping centers competitivos em áreas próximas às que se situam os nossos empreendimentos pode impactar a nossa capacidade em locar nossos espaços em condições favoráveis. O ingresso de novos concorrentes nas regiões em que operamos pode demandar um aumento não planejado nos investimentos em nossos shopping centers, o que pode causar um efeito adverso para nós.

Adicionalmente, podemos enfrentar dificuldades para renovar a locação das nossas lojas ou locá-las para novos lojistas, o que pode gerar uma redução em nosso fluxo de caixa e lucro operacional, tendo em vista a proximidade de concorrentes, o que pode resultar na mudança dos atuais lojistas dos nossos shopping centers ou novos lojistas para os shopping centers concorrentes, resultando em uma maior possibilidade

de haver vacância de espaços em nossos empreendimentos.

(h) Regulação dos setores em que o emissor atue

O setor de shopping centers está sujeito a regulamentação, o que poderá implicar maiores despesas ou obstrução do desenvolvimento de determinados empreendimentos, causando um efeito adverso para nós.

As nossas atividades estão sujeitas às leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças aplicáveis, dentre outros, à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente e do patrimônio histórico, locação e condomínio, que afetam as nossas atividades. Somos obrigados a obter e renovar periodicamente licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para desenvolver nossos empreendimentos. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na obtenção ou renovação, podemos sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades cíveis e criminais.

Além disso, o poder público pode editar novas normas mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, incluindo as de natureza tributária, ou relacionadas às cláusulas contratuais acordadas com lojistas locatários ou cobrança de estacionamento, o que pode implicar gastos adicionais para nós, de modo a adequar nossas atividades a estas regras. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público pode ter um efeito adverso para nós.

A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, complementada pela Lei nº 12.112 de 9 de dezembro de 2009 ("Lei de Locação") possui características peculiares e pode gerar riscos à condução dos nossos negócios e causar efeito adverso para nós.

Os contratos de locação com os lojistas em nossos shopping centers são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, geram determinados direitos ao locatário, como o direito à renovação compulsória do contrato de locação no caso de serem preenchidos determinados requisitos previstos em lei. Nesse sentido, uma eventual renovação compulsória do contrato de locação pode apresentar dois riscos principais que, caso efetivamente materializados, podem causar efeito adverso para nós. São eles: (i) caso desejemos desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renovar e/ou adaptar o mix de lojas de nossos shopping centers, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário pode ter obtido ordem judicial que o permita permanecer em nossos shopping centers por um novo período contratual; e (ii) caso desejemos, além da desocupação do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deve ocorrer no curso da ação judicial de renovação do contrato de locação, hipótese em que a definição do valor final do aluguel fica a cargo de sentença judicial. Dessa forma, ficamos sujeitos à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista.

A renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel pago por lojistas, se decididos contrariamente aos nossos interesses, podem afetar a condução dos nossos negócios e

impactar de forma adversa os nossos resultados operacionais.

(i) Países estrangeiros onde o emissor atue

Não aplicável, uma vez que não possuímos atuação no exterior.

(j) Questões sociais

Trabalho justo e comportamento ético em nossa cadeia produtiva

Estamos comprometidos com a manutenção de práticas de trabalho justo e comportamento ético em toda a nossa cadeia de suprimentos. Este fator de risco envolve a possibilidade de que fornecedores, subcontratados e parceiros comerciais não cumpram com os padrões de direitos trabalhistas e ética estabelecidos pela empresa. A não conformidade com esses padrões pode resultar em sanções legais, danos à reputação e perda de confiança dos consumidores e investidores. Além disso, a não observância dos padrões de ética e direitos humanos pode afetar negativamente a saúde e segurança de nossos colaboradores e terceiros, além de comprometer a promoção da inclusão, diversidade e equidade, relações dignas de trabalho, proteção da criança, do jovem e do idoso, e a erradicação do trabalho infantil, do trabalho escravo ou análogo.

Risco reputacional associado à preconceito e discriminação de assédio moral, assédio sexual, racismo, homofobia, transfobia e outras formas de preconceito contra grupos minoritários

A manutenção de um ambiente de trabalho inclusivo e livre de preconceitos faz parte dos nossos valores, reconhecendo que isso é essencial para a sustentabilidade e reputação da marca. Este fator de risco envolve a possibilidade de ocorrências de assédio moral, assédio sexual, racismo, homofobia, transfobia e outras formas de discriminação contra grupos minoritários. Qualquer violação dos direitos humanos pode resultar em sanções legais e perda de confiança dos consumidores e investidores, além de impactar negativamente a reputação da marca. No entanto, não podemos garantir que não ocorra qualquer violação por parte de um colaborador, terceiro ou fornecedor, dada a amplitude de nossas atividades. Caso ocorra alguma violação, serão aplicadas as medidas cabíveis.

(k) Questões ambientais

O setor de Shopping Centers está sujeito a diversas normas, inclusive ambientais, para o seu regular funcionamento, o que pode afetar nossas atividades e imagem.

Nossas atividades de construção e de gestão de shopping centers podem nos sujeitar a obrigações, incluindo obrigações ambientais. Os nossos shopping centers podem, eventualmente, ainda causar danos ao meio ambiente. Nossas despesas operacionais podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras.

Adicionalmente, de acordo com diversas leis federais e locais, bem como resoluções e regulamentações, podemos ser obrigados a providenciar a remoção ou o tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, bem como a reparação de áreas eventualmente afetadas pelas atividades dos shopping centers. Dessa forma,

podemos ser responsáveis pelos custos de remoção ou tratamento de determinadas substâncias nocivas em nossas propriedades. Podemos também ser responsáveis por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo as multas governamentais e danos a pessoas e propriedades).

Podemos incorrer em tais custos estando ou não cientes, ou tendo conhecimento de nossa responsabilidade, de tais substâncias nocivas ou tóxicas. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, resultando em gastos monetários significativos, e desviar a atenção da administração dos nossos negócios, representando, dessa forma, um efeito adverso significativo em nossos resultados operacionais, imagem e condição financeira.

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de repararmos danos ambientais, na imposição de sanções de natureza penal e administrativa, bem como na obrigação de responder por prejuízos causados a terceiros, incluindo eventuais comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à nossa reputação.

Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, podemos incorrer em despesas adicionais relevantes de compliance ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças poderão afetar os nossos resultados operacionais de forma negativa.

Ademais, as nossas atividades, exercidas diretamente ou por meio de nossas controladas, podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade civil objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa; podendo haver, ainda, responsabilização na esfera criminal, envolvendo penas pecuniárias e restritivas de direitos, e na esfera administrativa, envolvendo a imposição de multas e suspensão de atividades. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá nos impedir ou nos levar a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o nosso fluxo de caixa, a nossa imagem e os nossos investimentos.

As propriedades adquiridas e nossas atividades de construção podem nos expor a riscos ambientais e, por consequência, podem afetar adversamente os nossos resultados operacionais.

A aquisição de propriedades e nossas atividades de construção podem nos sujeitar a diversas obrigações, inclusive de caráter ambiental. Nossas despesas operacionais podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, de acordo com diversas leis federais e locais, bem como resoluções e regulamentações, podemos ser considerados proprietários ou operadores das propriedades ou termos providenciado a

remoção ou o tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas. Dessa forma, podemos ser responsáveis pelos custos de remoção ou tratamento de determinadas substâncias nocivas em nossas propriedades. Podemos incorrer em tais custos, os quais podem representar efeito adverso significativo em nossa reputação, resultados operacionais e em nossa condição financeira.

(l) Questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição

Nossos ativos poderão ser afetados por eventos climáticos extremos

Como consequência das mudanças do clima, pode ocorrer um aumento de eventos climáticos extremos que podem afetar significativamente os nossos ativos, fazendo com que nós precisemos incorrer em custos para manutenção, restauração e/ou adaptação de nossos ativos.

Mudanças climáticas, ou medidas legais, regulamentares ou de mercado para enfrentar as mudanças climáticas, podem afetar negativamente os nossos negócios ou nossas operações

A emissão de dióxido de carbono e de outros gases de efeito estufa na atmosfera pode trazer impactos ao meio ambiente, como o aumento das temperaturas globais e gravidade dos climas extremos e desastres naturais. Diante dessa preocupação é possível que sejam estabelecidas novas medidas legais que imponham novas obrigações à nós como, por exemplo, a redução de emissão de gases do efeito estufa. Tais obrigações podem exigir que nós façamos investimentos adicionais em ativos e equipamentos. Desta forma, os efeitos das mudanças climáticas poderiam causar impactos materiais adversos de longo prazo em nossos negócios e nossos resultados operacionais.

A escassez de recursos naturais gerada por fatores climáticos pode afetar as nossas operações, trazendo a necessidade de utilização de medidas de contingência complementares.

A falta de recursos básicos como água e energia, ocasionada por alterações climáticas associadas ao aquecimento global e à atuação do homem sobre o meio ambiente, pode impactar as nossas operações. A incerteza dos regimes de chuvas e a sazonalidade do clima nas diferentes estações do ano impactam as estimativas de consumo dos recursos. Caso quaisquer dos riscos apontados acima venha a acontecer, a nós poderemos sofrer impactos negativos em nossas operações.

(m) Outras questões não compreendidas nos itens anteriores

Condições econômicas e políticas no Brasil e a percepção dessas condições no mercado internacional poderão afetar negativamente os resultados das nossas operações e nossa condição financeira.

A nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais podem ser afetados pelas condições econômicas no país. Futuras reduções nas taxas de crescimento do Brasil podem afetar o consumo dos nossos produtos e, conseqüentemente, poderão afetar negativamente nossa estratégia de negócio, nossos resultados operacionais bem como nossa própria condição financeira.

O governo brasileiro ocasionalmente faz alterações nas políticas e regulamentações. A política econômica brasileira pode ter efeitos importantes sobre as empresas brasileiras, e sobre as condições e preços de

mercado dos títulos do governo brasileiro, detidos por nós. Os nossos negócios, os nossos resultados operacionais e a nossa condição financeira poderão ser adversamente afetados por mudanças nas políticas governamentais ou por regulamentações federais, estaduais ou municipais que envolvam ou afetem fatores como:

- eleições políticas;
- política monetária;
- taxas de juros;
- taxas de inflação;
- liquidez nos mercados internos de capital, empréstimos e crédito;
- controles de exportação e importação;
- taxas de câmbio e controle de câmbio e restrições sobre remessas ao exterior;
- escassez de energia;
- instabilidade econômica e social; e
- outras eventualidades não listadas acima.

O cenário político do país pode influenciar no desempenho da economia brasileira e eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público em geral, resultando, conforme o caso, na desaceleração econômica e maior volatilidade dos títulos emitidos no exterior por empresas brasileiras.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses e outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil. Essa incerteza pode prejudicar nossas atividades e resultados operacionais, podendo, inclusive, afetar adversamente o preço de negociação de nossas ações.

Além disso, a economia brasileira foi afetada por eventos políticos recentes que também afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, prejudicando assim o desempenho econômico brasileiro. Adicionalmente, qualquer falta de decisão do governo brasileiro para implementar mudanças em certas políticas ou regulamentos podem contribuir para a incerteza econômica dos investidores em relação ao Brasil e aumentar a volatilidade do mercado, o que pode causar um efeito adverso relevante sobre nós e sobre nossas ações.

Um mercado de negociação ativo e líquido para as nossas ações poderá não se desenvolver, limitando a capacidade dos investidores de venderem as ações pelo preço e no momento desejado.

O mercado de valores mobiliários brasileiro é significativamente menor, menos líquido, mais concentrado e volátil que o mercado de valores mobiliários dos Estados Unidos, por exemplo. Em vários casos, menos de metade das ações das companhias listadas na B3 – Brasil Bolsa Balcão ("B3") estão efetivamente

disponíveis para negociação ao público, sendo o restante detido por pequenos grupos de controladores, entidades governamentais ou um único acionista principal. Essas características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos titulares de ações de vender suas ações a preços satisfatórios e no momento desejado, afetando adversamente, dessa forma, o valor de mercado das nossas ações.

O preço de mercado das nossas ações poderá flutuar de modo significativo por diversos motivos, inclusive em resposta aos fatores de risco indicados neste Formulário ou por motivos não relacionados ao nosso desempenho.

A instabilidade política pode afetar adversamente nossos negócios e resultados e o preço de nossas ações

O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente e continua influenciando o desempenho da economia do país e a confiança de investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e aumento da volatilidade nos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

Historicamente, os mercados brasileiros enfrentaram um aumento de volatilidade devido às incertezas relacionadas com os frequentes escândalos de corrupção. Não se pode garantir que qualquer pessoa que, direta ou indiretamente, esteja vinculada a nós, seja empregado, diretor, conselheiro, fornecedor, prestador de serviços ou subcontratado não está ou não estará envolvida em qualquer investigação que ainda possa vir a ocorrer, o que poderia afetar negativamente a nossa imagem e reputação.

Além disso, qualquer dificuldade do governo federal em conseguir maioria no congresso nacional poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações massivas e/ou greves que poderiam afetar adversamente as nossas operações. Incertezas em relação à implementação, pelo novo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

O Governo Federal tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os nossos. Não podemos prever quais políticas serão adotadas, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre nós ou sobre a economia brasileira.

Desta forma, não podemos estimar o impacto dos desenvolvimentos políticos e macroeconômicos brasileiros e globais em nossos negócios. Além disso, instabilidades econômicas e políticas podem levar a uma percepção negativa da economia brasileira e a uma maior volatilidade nos mercados de valores mobiliários brasileiros, o que também pode nos afetar adversamente, assim como os nossos valores mobiliários. Qualquer instabilidade econômica continuada e incerteza política também podem afetar adversamente os nossos negócios.

A inflação e certas medidas do Governo Federal para combatê-la podem ter efeitos adversos sobre a

economia brasileira, o mercado de capitais brasileiro e para nós.

Ao longo de sua história, o Brasil registrou taxas de inflação extremamente altas. Determinadas medidas adotadas no passado pelo Governo Federal no contexto da política anti-inflacionária tiveram um forte impacto negativo sobre a economia brasileira. Medidas adotadas para combater a inflação e especulação sobre as medidas futuras que possam vir a ser adotadas pelo Governo Federal têm gerado ao longo dos últimos anos um clima de incerteza econômica no Brasil e aumentado a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. Conforme divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, a inflação apurada pelo IGPM foi de 5,45% em 2022, 3,18% em 2023 e 6,54% em 2024. Os preços, por sua vez, quando apurados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (“IPCA”), conforme divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), aumentaram em 5,78% em 2022, 4,62% em 2023 e 4,83% em 2024.

Dos nossos contratos, aproximadamente 3% são reajustados pelo IPCA e 97% pelo IGP. Desta forma, caso haja flutuações nesses índices de inflação que são usados no reajuste dos nossos contratos, poderemos ter um impacto adverso em razão de aumento de nossos custos fixos, bem como um possível aumento de inadimplência de nossos lojistas.

O Brasil pode passar por aumentos relevantes da taxa de inflação no futuro. Pressões inflacionárias podem levar à intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais que podem ter um efeito adverso para nós e nossos clientes. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação, principalmente por meio do Banco Central do Brasil, incluíam, com frequência, a manutenção de uma política monetária rigorosa com altas taxas de juros, restringindo, desta forma, a disponibilidade de crédito e o crescimento econômico do Brasil. Quaisquer aumentos significativos nas taxas de juros poderão elevar o custo dos nossos empréstimos e ter um impacto significativo sobre nossas despesas financeiras e resultados operacionais. Ademais, se o Brasil experimentar altas taxas de inflação, podemos não ser capazes de reajustar os preços de nossos produtos de maneira suficiente para compensar os efeitos da inflação em nossa estrutura de custos.

A volatilidade do Real em relação ao Dólar pode ter um efeito adverso para a economia brasileira e, consequentemente, para nós.

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dos mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar e outras moedas. De acordo com o Banco Central do Brasil, o Real frente ao Dólar desvalorizou em valorizou 7,5% em 2022, valorizou 8,08% em 2023 e desvalorizou 21,82% em 2024.

As desvalorizações do Real frente ao Dólar podem criar pressões inflacionárias no Brasil, através do aumento, de modo geral, dos preços dos produtos importados, afetando a economia de modo geral,

sendo necessária, assim, a adoção de políticas recessivas por parte do Governo Federal. A valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do País e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação. Os potenciais impactos da flutuação da taxa de câmbio e das medidas que o Governo Federal pode vir adotar para estabilizar a taxa de câmbio são incertos. A volatilidade do Real em relação ao Dólar pode ter um efeito adverso para toda a economia brasileira e, conseqüentemente, para nós.

Acontecimentos e mudanças na percepção de riscos em outros países, sobretudo em economias desenvolvidas, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários globais, dentre eles o preço de mercado das ações.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Caso a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os nossos valores mobiliários, o que poderia prejudicar o preço de mercado das ações e, conseqüentemente, os nossos *Units*.

A relativa volatilidade e a falta de liquidez do mercado brasileiro de valores mobiliários poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as nossas ações.

Poderá não existir um mercado de negociação ativo e líquido para as nossas ações, limitando a capacidade dos investidores de venderem as ações pelo preço e no momento desejado. Os mercados de valores mobiliários brasileiros são significativamente menores, menos líquidos e mais concentrados e voláteis que os mercados de valores mobiliários nos Estados Unidos, por exemplo. Essas características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos acionistas de vender suas ações a preços satisfatórios e no momento desejado, afetando adversamente, dessa forma, o valor de mercado das nossas ações. O preço de mercado das nossas ações poderá flutuar de modo significativo por diversos motivos, inclusive em resposta aos fatores de risco indicados neste Formulário de Referência ou por motivos não relacionados ao nosso desempenho.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, as condições econômicas e políticas no Brasil, bem como a percepção dessas condições no mercado internacional, poderão nos afetar adversamente.

O passado recente da economia brasileira permite verificar inúmeros exemplos de medidas adotadas pelo governo brasileiro que alteraram significativamente a condução de suas políticas, com intuito de fazer frente às situações econômicas e políticas da época. Citam-se como exemplos os aumentos ou reduções das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de salários e preços, bloqueio ao acesso a contas

bancárias, controle e desvalorização cambial, controle de capital, limitação às importações, intervenções às concessões no setor elétrico, ajustes fiscais para sustentabilidade econômica, controle do crescimento do salário-mínimo dentre outras medidas.

Nesse sentido, não temos controle sobre quais medidas ou políticas o governo brasileiro poderá adotar no futuro. Os nossos negócios, a nossa situação financeira, o resultado das nossas operações e nossas perspectivas futuras poderão ser afetados de maneira significativa por modificações relevantes nas políticas ou normas que envolvam ou influam em fatores, tais como:

- política monetária;
- política fiscal;
- política cambial;
- estabilidade social e política;
- expansão ou contração da economia global, e/ou brasileira;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais relevantes;
- alterações no regime fiscal e tributário;
- alteração das normas trabalhistas, legais e regulatórias;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- taxas de juros;
- inflação;
- modificação nos critérios de definição de preços e tarifas praticados;
- saúde pública, incluindo em razão de epidemias e pandemias, como a atual pandemia de COVID-19;
- racionamento de água e energia; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afete.

A adoção por parte do governo brasileiro de políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. A ocorrência de qualquer desses eventos pode ter um efeito adverso para nós.

O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países, particularmente em países de economia emergente e nos Estados Unidos, China e em países da União Europeia podem afetar adversamente a

economia brasileira, os nossos negócios e o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive as nossas ações

O valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras pode ser influenciado, em diferentes medidas, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive dos Estados Unidos, China e em países da União Europeia, de países da América Latina e de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode, diante da perspectiva envolvendo os contornos do evento, causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros, em especial, aqueles negociados em bolsa de valores. Potenciais crises nos Estados Unidos, China e em países da União Europeia, ou nos países de economia emergente podem, dependendo da dimensão de seus efeitos, reduzir, em certa medida, o interesse dos investidores nos valores mobiliários dos emissores brasileiros, inclusive os nossos valores mobiliários. Os preços das ações na B3, por exemplo, são historicamente afetados por determinadas flutuações nas taxas de juros vigentes nos Estados Unidos, bem como pelas variações dos principais índices de ações norte-americanos. Isso poderia, de alguma maneira, e em medida dificilmente mensurável por qualquer agente de mercado, prejudicar o preço das nossas ações, além de dificultar ou impedir totalmente seu acesso ao mercado de capitais e ao financiamento de nossas operações no futuro em termos aceitáveis, ou sob quaisquer condições.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a econômica brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da economia global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras.

Não só a economia brasileira, mas também a de outros países, pode ser afetada de forma geral pela variação das condições econômicas do mercado internacional, e notadamente pela conjuntura econômica dos Estados Unidos, China e em países da União Europeia. Ainda, eventuais reduções na oferta de crédito e a deterioração das condições econômicas em outros países, incluindo a crise da dívida que afeta alguns países da União Europeia (similar a crise de uma década atrás), podem, em alguma medida, prejudicar os preços de mercado dos valores mobiliários brasileiros de maneira geral, inclusive das nossas ações. Adicionalmente, o risco de *default* de países em crise financeira, dependendo das circunstâncias, pode reduzir a confiança dos investidores internacionais e trazer volatilidade para os mercados.

Adicionalmente, fatores relacionados à geopolítica internacional segue afetando adversamente a economia mundial, por consequência, a economia brasileira e o seu mercado de capitais. O conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia, segue impactando os preços dos combustíveis e do gás; ocorrendo simultaneamente à possível valorização do dólar, esses aumentos causam ainda mais pressão inflacionária e dificultam a retomada econômica brasileira.

Adicionalmente, destacamos ainda que os efeitos da saída do Reino Unido da União Europeia (Brexit), segue impactando nos dias atuais, podendo levar a incertezas legais e gerar leis e regulamentos nacionais

potencialmente divergentes à medida que o Reino Unido determine quais leis da União Europeia ele substituirá ou replicará. Os efeitos do Brexit, e outros que não podemos prever, poderão ter um efeito adverso sobre os nossos negócios, bem como nos resultados de nossas operações ou situação financeira.

Além do mais, podemos ter impactos materialmente adversos em nossos negócios como resultado do impacto econômico global, incluindo qualquer recessão, desaceleração econômica ou aumento nos níveis de desemprego que ocorreu ou pode ocorrer no futuro. Assim, uma eventual recessão e/ou desaceleração econômica global, inclusive em decorrência dos efeitos da guerra entre Rússia e Ucrânia, pode afetar negativamente a economia brasileira e por sua vez levar a uma menor atividade comercial e de consumo.

Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem nos afetar negativamente e o valor de mercado das nossas ações.

Por fim, essas tensões podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando o nosso mercado de atuação e o mercado de ações.

Um mercado ativo e líquido para as nossas ações poderá não se desenvolver. A volatilidade e falta de liquidez do mercado brasileiro de valores mobiliários poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as nossas ações ordinárias pelo preço e na ocasião que desejarem.

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, como o Brasil, envolve maior risco em comparação a outros mercados mundiais, sendo tais investimentos considerados, em geral, de natureza mais especulativa. Esses investimentos estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, tais como, entre outros: (i) mudanças no ambiente regulatório, fiscal, econômico e político que possam afetar a capacidade de investidores de obter retorno, total ou parcial, em relação a seus investimentos; e (ii) restrições a investimento estrangeiro e a repatriamento do capital investido.

O mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor, menos líquido e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários mundiais. Em 31 de março de 2025, o valor total de capitalização das companhias listadas na B3 correspondia a aproximadamente R\$4,39 trilhões de acordo com informação disponibilizada pela B3. Além disso, a volatilidade e a eventual falta de liquidez para o mercado das nossas ações poderão limitar a capacidade do investidor de vender as nossas ações ao preço e momento desejados, o que pode ter um efeito adverso relevante sobre a cotação das nossas ações.

Essas características do mercado de capitais brasileiro poderão limitar a capacidade dos investidores de vender as nossas ações ordinárias, de que sejam titulares, pelo preço e na ocasião desejados, o que poderá ter efeito adverso no preço das nossas ações ordinárias. Se um mercado ativo e líquido de negociação não for desenvolvido e mantido, o preço de negociação das nossas ações ordinárias pode ser negativamente impactado. Adicionalmente, a B3 pode ser regulada de forma diferente da qual os investidores estrangeiros estão acostumados, o que pode limitar a capacidade do respectivo acionista de vender sua participação no preço e no momento desejado.

Condições macroeconômicas adversas nos países latino-americanos podem afetar os nossos resultados.

Os nossos negócios dependem das condições econômicas dos países latino-americanos, principalmente do Brasil. Estes países experimentaram historicamente instabilidade econômica, incluindo períodos desiguais de crescimento econômico, bem como desacelerações significativas. Como consequência das condições econômicas nos mercados globais, as economias desses países podem vir a desacelerar suas taxas de crescimento.

De acordo com o IBGE, o PIB real do Brasil cresceu 2,9% em 2022 e 2023; e voltou a crescer 3,4% em 2024. Apesar da classificação de crédito do governo federal brasileiro ter sido rebaixada em 2015 e 2016 por todas as principais agências de classificação de crédito, em outubro de 2024, a agência Moody's elevou a nota de crédito do Brasil para Ba1, com perspectiva positiva, deixando o país a um passo de recuperar o grau de investimento. Portanto, a classificação de crédito do Brasil está melhorando, mas ainda não atingiu novamente o grau de investimento.

Como os nossos negócios dependem de gastos discricionários do consumidor, que são influenciados pelas condições econômicas gerais, qualquer desaceleração econômica prolongada em qualquer um dos nossos principais mercados pode ter efeitos adversos em nossos negócios, nossa situação financeira e nossos resultados operacionais.

Os nossos negócios podem ser afetados por eventos políticos, guerras, terrorismo e outras incertezas geopolíticas, tais como o conflito militar em curso entre a Rússia e a Ucrânia.

A guerra, o terrorismo e outras incertezas geopolíticas causaram e podem causar danos ou perturbações à economia e ao comércio em uma base global ou regional, o que pode ter um efeito material adverso sobre os nossos negócios, nossos clientes e as empresas com as quais fazemos negócios.

Atualmente, os mercados globais estão operando em um período de incerteza econômica, volatilidade e interrupção após a invasão russa, em grande escala, no território ucraniano, em 24 de fevereiro de 2022. Embora a duração e o impacto do conflito militar em curso sejam altamente imprevisíveis, o conflito na Ucrânia e quaisquer outras tensões geopolíticas podem ter um efeito adverso sobre a economia e a atividade comercial em todo o mundo e levar a:

- distorções nos créditos e no mercado de capitais;
- volatilidade significativa nos preços das commodities;
- aumento dos custos de recursos para a nossa operação;
- instabilidade cambial;
- aumento das taxas de juros e da inflação nos mercados; e
- crescimento global mais baixo ou negativo.

As ações militares russas, as sanções resultantes e os ataques de combate e retaliação russa (incluindo ataques cibernéticos e espionagem) poderiam afetar negativamente a economia global e os mercados

financeiros e levar a maior instabilidade e falta de liquidez nos mercados de capital. O impacto dessas medidas, é atualmente desconhecido, e estas medidas, atuais e futuras, poderiam afetar adversamente nossos negócios, nossa condição financeira e os resultados de nossas operações.

Os riscos geopolíticos e econômicos também aumentaram nos últimos anos, como resultado das tensões comerciais entre os Estados Unidos e a China, Brexit, o aumento do populismo e a eleição presidencial nos Estados Unidos em Novembro de 2024. Tensões crescentes podem levar, entre outros, a uma desglobalização da economia mundial, um aumento do protecionismo ou barreiras à imigração, uma redução geral do comércio internacional de bens e serviços e uma redução na integração dos mercados financeiros, o que poderia afetar adversamente os nossos negócios.

4.2 – Indicar os 5 (cinco) principais fatores de risco, dentre aqueles enumerados no campo 4.1, independentemente da categoria em que estejam inseridos

- *Poderemos ser adversamente afetados em decorrência do não pagamento de aluguéis por nossos inquilinos, da revisão dos valores dos aluguéis pagos por nossos inquilinos ou do aumento de vacância nas lojas dos nossos shopping centers.*
- *O nosso desempenho financeiro depende dos resultados dos Shopping Centers, os quais, por sua vez, dependem das vendas dos locatários e da nossa capacidade de manter altos níveis de ocupação.*
- *Condições econômicas e políticas no Brasil e a percepção dessas condições no mercado internacional poderão afetar negativamente os resultados das operações da Companhia e sua condição financeira.*
- *Podemos não conseguir executar integralmente nossa estratégia de negócios.*
- *O setor de shopping centers está sujeito a regulamentação, o que poderá implicar maiores despesas ou obstrução do desenvolvimento de determinados empreendimentos, causando um efeito adverso para nós.*

4.3 - Descrição dos principais riscos de mercado, inclusive em relação a riscos cambiais e a taxas de juros

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:

Risco de crédito

As premissas consideradas pela Companhia para avaliar a aceitação de potenciais clientes são: as garantias aceitas (imóvel, carta-fiança, seguro, etc.), a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes) e a utilização da empresa SERASA como referência para consultas. A provisão para perda por redução ao valor recuperável é analisada a cada data-base de balanço, mediante análise dos dados históricos de inadimplência e projeção de perda esperada. Caso tais premissas não venham a se concretizar ou sejam falhas, a Companhia poderá ser afetada adversamente impactando seus resultados operacionais.

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.

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.

Caso essa previsão seja calculada de forma inadequada, a Companhia pode não ser capaz de fazer frente às suas obrigações em razão da não suficiência de caixa, o que poderá gerar um impacto negativo nos resultados financeiros da Companhia.

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 em referidos instrumentos. Os níveis de locação podem variar em virtude de condições econômicas adversas e, com isso, afetar de forma adversa as receitas da Companhia, com um consequente impacto adverso nos seus negócios e resultados operacionais.

Risco de taxa 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 TR e CDI, bem como saldo de impostos e tributos a pagar, com juros à taxa Selic e TJLP. O risco inerente a esses passivos surge em razão da possibilidade de existirem flutuações nessas taxas e a Companhia não ter capacidade de arcar com os custos de taxas de juros, o que poderá causar um impacto adverso nos seus negócios e resultados operacionais.

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 Taxa Referencial ("TR") e principalmente ao CDI. O risco está associado à oscilação dessas taxas.

No período encerrado de 31 de dezembro de 2024, a Administração estimou cenários de variação nas taxas DI e TR. Para o cenário provável, foram utilizadas as taxas vigentes na data de encerramento do exercício. Tais taxas foram estressadas em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os cenários possível e remoto, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2024, a Administração estimou o fluxo futuro de pagamentos de juros de suas dívidas vinculadas ao CDI e 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 à dos passivos financeiros, o impacto dos cenários sobre tais ativos não foi considerado.

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

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

Operação	Risco individual	2024 (Em R\$ mil)				
		Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Provável						
Dívidas em CDI	Manutenção CDI	398.544	555.606	986.631	1.225.622	3.166.403
Dívidas em TR	Manutenção TR	26.736	42.271	26.754	8.766	104.527
Total vinculado a taxa de juros		425.280	597.877	1.013.385	1.234.388	3.270.930
Cenário Possível > 25%						
Dívidas em CDI	Elevação em CDI	458.646	643.327	1.038.576	1.318.713	3.459.262
Dívidas em TR	Elevação em TR	26.770	42.507	27.168	9.089	105.533
Total vinculado a taxa de juros		485.415	685.834	1.065.744	1.327.802	3.564.796
Cenário Remoto > 50%						
Dívidas em CDI	Alta Elevação em CDI	517.666	729.488	1.089.470	1.409.596	3.746.219
Dívidas em TR	Alta Elevação em TR	26.803	42.743	27.586	9.415	106.548
Total vinculado a taxa de juros		544.469	772.230	1.117.056	1.419.011	3.852.767
Cenário Possível < 25%						
Dívidas em CDI	Redução em CDI	337.308	466.250	933.583	1.130.206	2.867.348
Dívidas em TR	Redução em TR	26.702	42.037	26.343	21.987	138.579
Total vinculado a taxa de juros		364.010	508.287	959.926	1.152.193	3.005.927
Cenário Remoto < 50%						
Dívidas em CDI	Redução em CDI	274.880	375.174	879.373	1.032.335	2.561.761
Dívidas em TR	Redução em TR	22.116	34.765	21.730	6.740	85.351
Total vinculado a taxa de juros		296.996	409.939	901.102	1.039.075	2.647.112

Impactos estimados nas dívidas da Companhia:

Operação	2024 (Em R\$ mil)				
	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável					
Dívidas em CDI	60.102	87.721	51.945	93.091	292859
Dívida em TR	34	236	414	323	1.007
Total de impacto	60.136	87.957	52.359	93.414	293.866
Cenário Remoto - Cenário Provável					
Dívidas em CDI	119.122	173.882	102.839	183.974	579.817
Dívida em TR	67	472	832	649	2.020
Total de impacto	119.189	174.354	103.671	184.623	581.837
Operação	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável					
Dívidas em CDI	(61.236)	(89.356)	(53.048)	(95.416)	(299.056)
Dívidas em TR	(34)	(234)	(411)	(319)	(998)
Total vinculado a taxa de juros	(61.270)	(89.590)	(53.459)	(95.735)	(300.054)
Cenário Remoto - Cenário Provável					
Dívidas em CDI	(123.664)	(180.432)	(107.258)	(193.287)	(604.641)
Dívidas em TR	(4.620)	(7.506)	(5.024)	(2.026)	(19.176)
Total vinculado a taxa de juros	(128.284)	(187.938)	(112.282)	(195.313)	(623.817)

4.4 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes para o negócio da Companhia ou de suas controladas

A Companhia e suas controladas são partes em processos judiciais e administrativos de natureza tributária e cível, dentre processos com chance de perda provável, possível e remota. As provisões da Companhia são registradas conforme os regramentos contábeis, com base na análise individual de cada processo por seus advogados internos e externos, sendo constituídas provisões para processos avaliados por seus consultores jurídicos como processos com chance de perda provável.

Para os fins deste item 4.4, foram considerados como individualmente relevantes processos em que a Companhia e suas controladas figuram como parte e que (i) possam vir a impactar de forma significativa o patrimônio ou os negócios da Companhia, ou (ii) individualmente possam vir a impactar negativamente a imagem da Companhia.

Descrevemos a seguir os principais processos judiciais e administrativos individualmente relevantes a que a Companhia estava sujeita em 31 de março de 2025, segregados conforme sua natureza, com probabilidade de perda possível.

Contingências Cíveis

Processo nº 0018688-88.2004.4.01.3400		
a.	Juízo:	4ª Vara Federal da Seção Judiciária de Brasília/DF
b.	Instância:	2ª instância
c.	Data de	07/06/2004
Instauração:		
d.	Partes no	Autores: Condomínio Shopping Center Iguatemi São Paulo e Shopping Center
Processo:		Reunidos do Brasil
		Réu: CADE
e.	Valores, Bens	R\$ 8.554.943,19 em 31/03/2025
ou	Direitos	
Envolvidos:		
f.	Principais	Ação interposta com o objetivo de anular decisão do CADE, proibindo o Iguatemi da prática da <u>cláusula da exclusividade</u> e impondo multa com base no faturamento. Liminar deferida para suspender os efeitos da decisão do CADE. O CADE ofertou Contestação e interpôs o Agravo de Instrumento nº 2004.01.00.030826-1, buscando a reforma da referida decisão. Em 23/10/2009 – acórdão não reconhecendo recurso, ficando mantida a liminar concedida a Iguatemi. Em 19.02.2010 foi indeferida a produção das provas especificadas por nós. No dia 04.03.2010, apresentamos Agravo Retido. Processo julgado improcedente em primeira instância. Apresentamos recurso de apelação e o processo será encaminhado para o Tribunal. Em março de 2016 foi dado provimento ao Agravo Retido para anular a sentença e restaram prejudicados a Apelação dos Autores e o Recurso Adesivo do CADE. Os autos retornaram à origem e atualmente aguarda-se manifestação das partes sobre o laudo pericial apresentado. Iguatemi opôs embargos de declaração e o CADE apresentou resposta aos embargos, pugnando pela desnecessidade de nova perícia. Iguatemi apresentou pedido para substituir a fiança por seguro garantia. CADE se manifestou favorável à substituição. Juiz deferiu a substituição e aceitou o laudo pericial como prova emprestada,
Fatos:		

		determinando nova perícia naquilo em que o laudo for omissivo. Perito nomeado pelo Juízo e impugnado pelo CADE. Juiz deferiu o pedido de substituição do perito. A Iguatemi apresentou seguro garantia, os quesitos e indicou assistente técnico. O CADE apresentou quesitos e indicou assistente técnico. Novo perito nomeado pelo Juízo. Processo em fase de instrução, aguardando início da perícia. Autos conclusos.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas		Não há
h. Estágio do processo		Processo em fase de instrução, aguardando início da perícia.
i. Chance de Perda:		Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante:		Manutenção da cláusula de exclusividade nos contratos de locação utilizado pelo Grupo Iguatemi.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo		Impedimento de constar a cláusula de exclusividade nos contratos de locação do Grupo Iguatemi.

Processo nº 0064111-51.2016.4.01.3400		
a. Juízo:		6ª Vara de Justiça Federal da Primeira Região
b. Instância:		1ª instância
c. Data de Instauração:		03/11/2016
d. Partes no Processo:		Administradora Gaúcha de Shopping Center S/C Ltda., Condomínio Civil Shopping Praia de Belas, Iguatemi Empresa de Shopping Center S/A e Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda. e CADE (Conselho Administrativo de Defesa Econômica)
e. Valores, Bens ou Direitos Envolvidos:		R\$ 3.279.194,37 em 31/03/2025, referente ao valor da multa cominada pelo CADE em decisão proferida no processo administrativo nº 08012.012740/2007-46.
f. Principais Fatos:		MPF encaminhou denúncia ao CADE sobre conduta supostamente anticoncorrencial (cláusula de raio) praticada pelo Praia de Belas Shopping Center ("PBSC") e Shopping Center Iguatemi Porto Alegre ("SCIPA") e outros Shopping Centers. Em 22/06/2016 o Tribunal julgou o processo administrativo e entendeu pela configuração de infração à ordem econômica. Em 30/01/2017 os autos foram remetidos para a Procuradoria do CADE para execução da decisão. As empresas ingressaram com Ação Anulatória objetivando anular o acórdão proferido pelo CADE no PA 08012.012740/2007-46, com pedido de antecipação de tutela que foi deferido mediante a apresentação de garantia, apresentada em 11.11.2016. O CADE contestou a ação e as autoras apresentaram réplica. Autos conclusos para sentença. Em março de 2018 prolatada sentença que julgou improcedente a ação. O Iguatemi interpôs Apelação. Aguarda-se julgamento do recurso de Apelação do Iguatemi.

g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Sentença que julgou improcedente a ação anulatória, mantendo a multa aplicada.
h. Estágio do processo	Aguardando julgamento do Recurso de Apelação da empresa.
i. Chance de Perda:	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante:	Manutenção da cláusula de raio nos contratos de locação utilizado em todo o Grupo Iguatemi.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Impedimento de constar a cláusula de raio nos contratos de locação do Grupo Iguatemi.

Processo nº 0010504-07.2008.4.01.3400	
a. Juízo:	15ª Vara Federal da Seção Judiciária de Brasília
b. Instância:	1ª instância
c. Data de	04/04/2008
Instauração:	
d. Partes no Processo:	Shopping Center Iguatemi São Paulo e Shopping Center Reunidos do Brasil x CADE (raio)
e. Valores, Bens ou Direitos Envolvidos:	R\$ 2.627.824,55 em 31/03/2025
f. Principais Fatos:	Ação interposta com o objetivo de anular decisão do CADE, proibindo o Iguatemi da prática da cláusula de raio e impondo multa com base no faturamento. Liminar deferida para suspender os efeitos da decisão do CADE. O CADE agravou, tendo obtido provimento no Tribunal. Iguatemi apresentou cautelar e obteve efeito suspensivo. Recurso atualmente pendente de julgamento no STJ. No processo principal foi deferida perícia judicial e o Shopping Iguatemi apresentou quesitos e indicou assistente técnico. Perícia deferida em fase inicial. Expedida carta precatória para realização da perícia. Perícia concluída. Ação julgada improcedente, desconsiderando a realização da perícia. Apelamos. Tribunal julgou o recurso procedente anulando a sentença. Processo remetido à vara de origem. Em 06/12/2017 a ação foi julgada procedente, acolhendo os argumentos apresentados e determinando o afastamento da condenação do Iguatemi nos autos do Processo Administrativo. CADE interpôs apelação. Iguatemi apresentou contrarrazões à Apelação. Autos conclusos desde 19/12/2019. Tribunal negou provimento à Apelação do CADE. CADE apresentou diversos Embargos de Declaração, sendo que o último aguarda julgamento, designado para 23/04/2025.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Em 06/12/2017 a ação foi julgada procedente, acolhendo os argumentos apresentados e determinando o afastamento da condenação do Iguatemi nos autos do Processo Administrativo. CADE apelou. Apelação não provida, mantendo a sentença de primeira instância.
h. Estágio do processo	Aguardando julgamento dos embargos de declaração opostos em face do acórdão que julgou a Apelação do CADE.

i. Chance de Perda:	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Manutenção da cláusula de raio nos contratos de locação utilizado em todo o Grupo Iguatemi.
k. Análise do Impacto em caso de Perda do Processo:	Os autores terão que cumprir imediatamente a condenação imposta pelo acórdão do CADE. Sem impacto financeiro direto, exceção feita à cobrança da multa imposta no valor de R\$1.928 mil (2008). A Companhia acredita que uma eventual perda em tal processo não seria passível de causar qualquer impacto relevante ao desenvolvimento de suas atividades e/ou em seus resultados operacionais.

Processo nº 0030840-60.2007.4.03.6100	
a. Juízo:	12ª Vara Federal da Seção Judiciária de São Paulo
b. Instância:	Justiça Federal de São Paulo
c. Data de Instauração:	12/11/2007
d. Partes no Processo:	Ministério Público Federal x Grupo OK Construções e Incorporações SA, Grupo OK Empreendimentos Imobiliários Ltda., Saenco Saneamento e Construções Ltda., OK Óleos Vegetais Indústria e Comércio Ltda., OK Benfica Companhia Nacional de Pneus, Construtora e Incorporadora Moradia Ltda., Itália Brasília Veículos Ltda., Banco OK de Investimentos SA, Agropecuária Santo Estevão SA, Luiz Estevão de Oliveira Neto, Cleucy Meireles de Oliveira, Lino Martins Pinto, Jail Machado Silveira, Maria Nazareth Martins Pinto e Paulo Octávio Investimentos Imobiliários Ltda. e Iguatemi Empresa de Shopping Centers.
e. Valores, Bens ou Direitos Envolvidos:	R\$ 64.970.662,10 de responsabilidade da Iguatemi em 31/03/2025, correspondente a 33% do Terreno. Este valor está garantido por Seguro Garantia.
f. Principais Fatos:	Em abril de 2007, adquirimos da Paulo Octávio Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Paulo Octávio"), cerca de 64% da fração ideal do imóvel em que foi construído o Shopping Iguatemi Brasília. Anteriormente a nossa aquisição, a Paulo Octávio havia adquirido 33,33% da parte ideal do imóvel da sociedade Alvoran Participações e Empreendimentos Ltda. e 33,33% da sociedade Park Way Automóveis Ltda. ("Park Way"), sendo que o restante (33,33%) já era de sua titularidade. A Park Way, por sua vez, adquiriu sua participação no imóvel como decorrência da aquisição das quotas detidas pela sociedade OK Óleos Vegetais Indústria e Comércio Ltda. ("OK Óleos") na empresa LPS Participações e Empreendimentos Ltda. ("LPS"), proprietária originária do imóvel, e que tinha como sócios, além da própria OK Óleos, a Paulo Octávio (já com 33,33%) e outra sociedade, de quem a Alvoran adquiriu sua participação no imóvel, correspondente a 33,33%. Em 2000, o Ministério Público Federal ajuizou Ação Civil Pública contra a OK Óleos e outros para apurar danos ao erário público em razão da construção do fórum trabalhista da Cidade de São Paulo. Nos autos, foi decretada a indisponibilidade dos bens de todos os réus. Ao tomar conhecimento da alienação à Park Way das quotas detidas pela OK Óleos na LPS, e da consequente alienação de 33,33% da parte ideal do imóvel em que foi construído o Shopping Iguatemi Brasília, o Ministério Publicou

requereu e obteve a desconsideração inversa da personalidade jurídica da LPS na Ação Civil Pública, bem como a declaração de nulidade da venda e compra de tais 33,33% do referido imóvel.

Contra essa decisão, interpusemos Agravo de Instrumento. No julgamento de referido recurso, a turma julgadora permitiu a convalidação do negócio jurídico mediante depósito judicial provisoriamente arbitrado no valor atualizado de R\$16.700 mil. Para verificar o valor que efetivamente deverá ser depositado, determinou-se a avaliação do imóvel, por perito judicial e, se necessário, o posterior complemento do depósito com a diferença entre 33,33% da avaliação do valor de mercado e o valor depositado. Contra esse acórdão, opusemos Embargos de Declaração requerendo, dentre outros pedidos, a apresentação de fiança bancária em vez de depósito judicial, com base no voto divergente proferido quanto a esse ponto no julgamento do Agravo de Instrumento mencionado acima, os quais pendem de julgamento. Julgados embargos de declaração cuja Turma, por unanimidade, não conheceu dos embargos de declaração opostos por OK Óleos Vegetais Ind. e Com. Ltda. e Luiz Estevão de Oliveira Neto e rejeitou os embargos de declaração opostos por Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A, nos termos do voto da Relatora.

Em 29/04/2010 protocolamos Recursos Especial e Extraordinário e ajuizamos no STJ Medida Cautelar com pedido liminar para apresentar fiança bancária em substituição ao depósito judicial. A liminar foi deferida, a fiança bancária foi apresentada e, com isso, a venda foi convalidada. Realizada perícia judicial no imóvel. Valor apurado pela perícia e homologado pelo juiz é inferior ao da fiança bancária apresentada. Substituímos a fiança bancária por seguro garantia no valor de R\$ 28.026,518 (vinte e oito milhões, vinte e seis mil, quinhentos e dezoito reais e quarenta e sete centavos) em janeiro de 2016. Garantia renovada em março de 2018 no valor de R\$ 35.206,800. Contra a decisão do juiz que homologou o valor da perícia, foram interpostos Agravos de Instrumentos pelo Ministério Público, União e OK. Em 07/12/2017, disponibilizado acórdão dando parcial provimento ao agravo interposto pela União, para fixar em 16.000 mil o valor da garantia a ser prestada, atualizada desde março de 2007 pelo índice aplicável aos dos débitos inscritos em dívida ativa da União. A Iguatemi, União, MPF e OK Óleos Vegetais agravaram desta decisão. TRF negou provimento aos agravos, fixando como o valor correto do terreno, a quantia de R\$ 16 mil indicada na escritura de compra e venda, referente a 1/3 do terreno. MPF, OK Óleos e União apresentaram RESP que foi indeferido. União apresentou embargos de declaração. Aguardamos julgamento.

Em abril de 2019 publicada decisão monocrática dando provimento ao Agravo da Iguatemi (interposto contra decisão que negou seguimento ao Recurso Especial da Iguatemi como terceiro adquirente de boa-fé) e determinando sua conversão em Recurso Especial. RESP conhecido em parte e não provido. Contra essa decisão a Iguatemi apresentou Agravo Interno, o qual foi improvido.

Em dez/2019 prorrogamos o seguro garantia por mais 5 (cinco) anos.

Aguardando julgamento de recursos nos Tribunais Superiores na Ação Civil Pública, envolvendo tão somente a União Federal e a OK Óleos Vegetais. A questão do 1/3 do terreno que pertence à Iguatemi, já foi integralmente

g. Resumo das decisões de mérito proferidas h. Estágio do processo i. Chance de Perda: j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante: k. Análise do impacto em caso de perda do processo	julgada com a convalidação da venda para a Iguatemi, mediante garantia existente no processo. Iguatemi acompanhará a futura execução de sentença na Ação Civil Pública para garantir que, primeiramente, sejam excutidos os bens da OK Óleos Vegetais antes da garantia apresentada pela Iguatemi. Convalidação da venda do terreno onde foi construído o Shopping Center Iguatemi Brasília, mediante apresentação de garantia (atualmente, seguro garantia). Aguardando julgamento de recursos nos Tribunais Superiores, na Ação Civil Pública, envolvendo tão somente a União Federal e a OK Óleos Vegetais. A questão do 1/3 do terreno que pertence à Iguatemi, já foi integralmente julgada com a convalidação da venda para a Iguatemi, mediante garantia existente no processo. Iguatemi acompanhará a futura execução de sentença na Ação Civil Pública para garantir que, primeiramente, sejam excutidos os bens da OK Óleos Vegetais antes da garantia apresentada pela Iguatemi. Possível Quando do início do processo a decisão contrária impactaria na manutenção da propriedade e construção do Shopping. Atualmente o impacto poderá ser o desembolso do valor atualizado da garantia, na medida em que a construção já foi finalizada e a propriedade mantida e consolidada para a Iguatemi. Atualmente o impacto será o desembolso do valor atualizado da garantia, na medida em que a construção já foi finalizada com a propriedade mantida e consolidada para a Iguatemi.
---	---

Processo nº 0106934-81.2017.8.19.0001	
a. Juízo: b. Instância: c. Data de Instauração: d. Partes no Processo: e. Valores, Bens ou Direitos Envolvidos: f. Principais Fatos:	4ª Vara Empresarial do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro 1ª instância 08/05/2017 Associação das Vítimas do Edifício Palace, Espólio de Sérgio Augusto Naya, Sersan Sociedade de Terraplanagem, Constr. Civil e Agropecuária, Matersan Mats. De Construção Ltda., Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A e Paulo Otávio Investimentos Imobiliários Ltda. R\$ 52.282.891,21 (em 31/03/2025) correspondente a 33,33% do terreno. A Associação das Vítimas do Palace ajuizou Ação Civil Pública contra a SERSAN Sociedade de Terraplanagem e Espólio de Sérgio Augusto Naya, para obter indenização pelos danos causados às vítimas que foram atingidas com o desmoronamento do prédio denominado Palace II. Com a decretação de indisponibilidade dos bens da SERSAN nos autos, a SERSAN e o espólio de Sergio Naya ajuizaram Medida Cautelar, oferecendo à penhora 33,33% do terreno onde foi construído o Shopping Center Iguatemi Brasília, sob argumento de que, com a anulação das alienações sucessivas que ocorreram

no imóvel, a SERSAN permanece detentora de 1/3 do capital social da LPS (ou seja, 33,33% do terreno).

Isso porque, anteriormente à alienação pela PAULO OTAVIO de 64% do imóvel à Iguatemi, o terreno integralizava o capital social da empresa LPS, em que eram sócios a SERSAN, a PAULO OTAVIO e a OK OLEOS VEGETAIS, cada um sendo titular de 33,33% do capital social. A OK Oleos Vegetais cedeu as suas quotas à PARK WAY. Houve cisão parcial da LPS, que transferiu a titularidade de 33,33% da área total do imóvel à PAULO OTAVIO e outros 33,33% à PARK WAY, permanecendo a LPS com 33,33% restantes do mesmo imóvel. Posteriormente, a LPS (da qual a SERSAN era sócia), alienou 33,33% da sua parte ideal para ALVORAN. Por fim, a PAULO OTAVIO adquiriu 33,33% do imóvel da ALVORAN e da PARK WAY, momento em que se tornou titular da integralidade do imóvel.

A Iguatemi apresentou Embargos de Terceiros contra essa decisão com pedido de suspensão da praça, na medida em que a SERSAN jamais foi proprietária de 1/3 do terreno. O Juiz manteve o leilão, sob condição de solução dos embargos. Leilão realizado, com arrematação do terreno no valor de R\$ 25.000 mil pela empresa SCIA. A Iguatemi agravou dessa decisão, buscando cancelamento da hasta realizada. Em 04/10/17, foi negado provimento ao Agravo de Instrumento. Em 08/02/2018, foi julgado procedente os embargos de terceiro da Iguatemi, tornando sem efeito o leilão realizado. O Espólio de Sérgio Naya, a empresa arrematante e a Associação das Vítimas do Palace apresentaram Recurso de apelação, o qual foi julgado procedente, validando a arrematação. Foi apresentado Recurso Especial. A Iguatemi apresentou pedido para exercer o direito de preferência na arrematação, o qual foi deferido mediante depósito do valor equivalente ao da arrematação. Espólio do Sergio Naya requereu que o valor a título de preferência seja acrescido de juros de mora e honorários. Aguarda-se julgamento. Juiz indeferiu pedido de reconsideração apresentado pelo Arrematante com relação ao direito de preferência, como também indeferiu pedido da Associação das Vítimas para levantar o valor depositado da arrematação. Associação das Vítimas apresentou recurso do despacho que indeferiu o levantamento do depósito com pedido de antecipação. Tribunal indeferiu. Arrematante recorreu da decisão que indeferiu pedido de reconsideração sobre o exercício do direito de preferência. Recurso improvido. Arrematante apresentou Recurso Especial, o qual foi inadmitido. Arrematante apresentou agravo de instrumento o qual não foi conhecido. Arrematante apresentou agravo interno, o qual aguarda-se julgamento. Em setembro de 2023 foi provido o agravo interno interposto pela Arrematante (SCIA) contra a decisão que, em razão da deserção, não conheceu do seu agravo em recurso especial. Agravo da SCIA convertido em Recurso Especial. Iguatemi apresentou Agravo Interno o qual foi negado provimento. Em 05/12/2024, Iguatemi realizou depósito judicial no valor de R\$36.854.681,37, correspondente ao valor atualizado da arrematação que, pela decisão judicial, a Iguatemi deverá reembolsar o arrematante. Atualmente, aguarda-se julgamento do RESP da SCIA, agendado para 22/04/2025.

g. Resumo das decisões de mérito proferidas

Reconhecimento do direito de preferência da Iguatemi na arrematação de 1/3 do terreno onde foi construído o Shopping Center Iguatemi Brasília.

h. Estágio do processo	Aguardando julgamento de recurso nos Tribunais Superiores.
i. Chance de Perda:	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante:	Quando do início do processo a decisão contrária impactaria na manutenção da propriedade e construção do Shopping. Atualmente o impacto poderá ser o desembolso do valor atualizado da garantia, na medida em que a construção já foi finalizada e a propriedade mantida e consolidada para a Iguatemi.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Atualmente o impacto poderá ser o reembolso, pela Iguatemi, do valor pago pelo arrematante (SCIA). Valor este já depositado em juízo.

Contingências Fiscais

Processo nº 1045072-62.2022.8.26.0053 e 1008179-04.2024.8.26.0053	
a. Juízo:	VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SÃO PAULO
b. Instância:	1ª instância
c. Data de Instauração:	02/08/2022
d. Partes no Processo:	Autores: JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários Ltda., e outros Réu: Município de São Paulo
e. Valores, Bens ou Direitos Envolvidos:	R\$ 93.659.112,91 em 31/03/2025 ref. ao IPTU do Shopping e estacionamento (2015 a 2025)
f. Principais Fatos:	As Autoras são proprietárias/usufrutuárias dos imóveis identificados pelos SQLs ns. 299-148-0043-0 ("Estacionamento C"), 299-148-0044-9 ("Shopping Bloco C"), 299.148.0045-7 ("Bloco D - Pavimentos 5-22"), 299.148.0046-5 ("Bloco D - Pavimento 23"), 299.148.0047-3 ("Bloco D - Pavimento 24") e 299.148.0048-1 ("Bloco E"), unidades autônomas do "Setor C" do "Condomínio WTORRE JK" (Complexo JK), nos termos da convenção. Tais unidade autônomas foram instituídas em Condomínio apenas em 06/09/2018, data em que foi requerido o desdobro fiscal do imóvel, com lançamentos individuais para as unidades dos atuais blocos A e B. Para o restante do empreendimento, foram realizados: a) em relação aos fatos geradores ocorridos em 1º/jan/2015, 1º/jan/2016, 1º/jan/2017 e 1º/jan/2018, lançamentos unificados para todo o "Setor C" do complexo; e b) em relação aos fatos geradores ocorridos em 1º/out/2018, 1º/jan/2019 e 1º/jan/2020, lançamentos individuais para as unidades autônomas que atualmente compõem o referido "Setor C". Referidos lançamentos são inconsistentes e possuem erros, gerando cobrança a maior de IPTU, obrigando as autoras a buscarem no judiciário a nulidade desses lançamentos. Teses de defesa: 1. Nulidade do lançamento por ausência de motivação fática; 2. Exclusão da área de 28.261 m² (garagens do quarto e quinto subsolos que são de propriedade do Santander); 3. Fator Condomínio. Só pode ser aplicado a partir de setembro de 2018;

	4. Exclusão de 2.117,03 m²; 5. Exclusão das áreas comuns descobertas de 8.573,19 m²; 6. Área de 2.894,77m² considerada em duplicidade; 7. Padrão construtivo de estacionamento equivocado; 8. Trava da lei 15.889/13 (trava Haddad). Ação ajuizada, com realização de depósito judicial do valor do IPTU de 2022. Requerido aditamento da Inicial para incluir o IPTU de 2023. Pedido deferido. Depositado em juízo as parcelas vencidas. Apresentada Contestação. Processo em fase pericial.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há
h. Estágio do processo	Aguardando sentença
i. Chance de Perda:	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante:	Nulidade do lançamento de IPTU individualizado por blocos em razão de diversas irregularidades cometidas pela Prefeitura conforme resumo abaixo, motivo pelo qual se pretende: -Exclusão da área de 28.261 m² (garagens do quarto e quinto subsolos que são de propriedade do Santander); -Fator Condomínio. Só pode ser aplicado a partir de setembro de 2018; -Exclusão de 2.117,03 m²; -Exclusão das áreas comuns descobertas de 8.573,19 m²; -Área de 2.894,77m² considerada em duplicidade; -Padrão construtivo de estacionamento equivocado; -Trava da lei 15.889/13 (trava Haddad).
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Conversão em renda dos depósitos judiciais realizados, para o Município de São Paulo e a manutenção do lançamento existente para cobranças futuras.

Processo nº 1000885-11.2024.8.26.0663	
a. A. Juízo:	15ª Vara Federal da Seção Judiciária de Brasília
b. Instância:	1ª Vara Cível
c. Data de	29/02/2024
Instauração:	
d. Partes no Processo:	Autor: Comissão de Representantes dos Adquirentes do Empreendimento Brickel Iguatemi Réus: CSC41 Participações Ltda., Empreendimento CRB49 SPE Ltda.
e. Valores, Bens ou Direitos Envolvidos:	R\$ 100.000.000,00 em 31/03/2025
f. Principais Fatos:	A CRB49, integrante do grupo CRB CONTRUTORA, de Sorocaba, adquiriu a fração ideal de 2% do terreno do Complexo Iguatemi Esplanada para a incorporação de um prédio comercial/residencial para venda ao público. O pagamento do preço do terreno, parcelado, não chegou a ser integralmente pago.

	A incorporação foi submetida ao regime de patrimônio de afetação, que foi instituído no âmbito do patrimônio da CRB49. A CRB49 lançou o empreendimento no mercado e alienou a quase totalidade de suas unidades autônomas, inclusive para a Iguatemi que adquiriu 2 lojas comerciais, que deveriam existir no térreo do prédio. Todos os compromissos de compra e venda com todos os adquirentes foram firmados exclusivamente pela CRB49, na qualidade de proprietária do imóvel e incorporadora do prédio. A CRB49 abandonou as obras ainda em fase inicial de terraplenagem, já no primeiro semestre de 2022, dando ensejo a constituição da Comissão dos Adquirentes do empreendimento Brickel, com a distribuição da Ação Ordinária com obrigação de entregar obra ilícitamente paralisada. A autora alega na ação que a CSC41 deve responder como se fosse incorporadora do projeto. Pedido liminar foi deferido para obrigar os réus a contratarem construtora no prazo de 30 dias, para retomada das obras em até 60 dias, sob pena de multa diária de 50 mil. Agravamos dessa decisão. Tribunal de Justiça suspendeu a liminar e deu provimento ao Agravo da CSC41 (afastando a obrigação de contratar a construtora e iniciar as obras). CRB e CSC41 apresentaram Contestações. Processo na conclusão para sentença. Peticionamos insistindo na realização de provas, antes da sentença.
g. Chance de Perda:	Possível
h. Análise do Impacto em caso de Perda do Processo:	A CSC41 ser equiparada a incorporadora do Projeto.
i. Valor Provisionado, se Houver Provisão:	Não há.

4.5 - Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.4

No dia 31 de março de 2025 não existiam valores provisionados para os processos descritos no item 4.4.

4.6 - Processos sigilosos relevantes em que a Companhia ou suas controladas sejam parte e que não tenham sido divulgados no item 4.4, analisar o impacto em caso de perda e informar os valores envolvidos

Na data deste Formulário, não há processos relevantes que tramitam em segredo de justiça em que a Companhia ou suas Controladas sejam parte.

4.7 - Outras contingências relevantes

Processos Administrativos Sancionadores

Desconhecemos a existência de outros processos relevantes em que a Companhia ou suas controladas sejam parte e que não tenham sido divulgados nesta seção.

Para mais informações sobre os riscos relacionados aos Processos Administrativos Sancionadores, ver o fator de risco *“Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para nós”* no item 4.1. deste Formulário de Referência.

5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 – Em relação aos riscos indicados nos itens 4.1 e 4.3, informar:

a) Se a Companhia possui política formalizada de gerenciamento de riscos

A Companhia possui uma Política de Gestão de Riscos devidamente formalizada e aprovada pelo Conselho de Administração em 31 de agosto de 2022.

As políticas e os regimentos internos da Companhia podem ser consultados em seu website de relações com investidores: <https://ri.iguatemi.com.br/>

b) Objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos

A Política de Gestão de Riscos define diretrizes e responsabilidades para a Gestão de Riscos da Iguatemi, integrando o processo decisório ao planejamento estratégico e à definição de apetite a risco, com foco em proteger e gerar valor à Companhia.

O documento normativo em questão visa promover na organização uma linguagem comum de gerenciamento de riscos, facilitando a disseminação do conhecimento e incorporando a Gestão de Riscos na cultura da Companhia.

Alinhado às melhores práticas de mercado, o Sistema de Gestão de Riscos Iguatemi adota como parte integrante da sua metodologia os frameworks COSO ERM, ISO 31.000:2018 e as diretrizes do IBGC. Essa abordagem combina critérios objetivos de avaliação com a visão estratégica da empresa.

Sendo assim, o processo de gestão de riscos da Iguatemi, está estruturado de acordo com as seguintes etapas: i) Escopo, Contexto e Critérios; ii) Identificação de Riscos; iii) Análise e Avaliação de Riscos; iv) Tratamento dos Riscos; v) Monitoramento e Análise Crítica e vi) Comunicação e Consulta.

i. Riscos para os quais se busca proteção

Como o risco é inerente a qualquer atividade empresarial e impossível de eliminar, sua administração é primordial para alinhamento às perspectivas da entidade. As atividades de gerenciamento de riscos corporativos devem ser vistas como fundamentais para a longevidade da organização e para a realização de seus objetivos, sejam eles de curto, médio e longo prazo (definidos de acordo com o Planejamento Estratégico da Iguatemi), além de ser analisadas à luz da realidade e do momento de cada entidade.

Dito isso, entendemos a exposição da Companhia a diferentes riscos, que podem variar e incluem, mas não se limitam as naturezas listadas a seguir:

Estratégico: riscos que podem impactar de forma direta a concretização do plano estratégico da Companhia.

Conformidade: riscos oriundos do descumprimento de normas, procedimentos, leis, regulamentos (internos ou externos), além de princípios contábeis. Ainda, tal risco pode ser decorrente de mudanças promovidas por autoridades políticas que possam afetar a maneira como a Companhia conduz seus negócios e perda ocasionada por interpretação indevida da legislação tributária.

Financeiro: riscos relacionados a eventos que possam impactar diretamente a saúde financeira e a liquidez da Companhia, decorrentes por exemplo de comportamento de mercado, inadimplência ou má gestão financeira, variabilidade dos preços os fornecedores e produtos, incerteza relacionada aos retornos esperados de um investimento, em decorrência de eventuais variações.

Operacional: riscos que possam gerar impacto no desempenho das operações da Companhia, relacionados a procedimentos internos, tecnologia, infraestrutura, pessoas, eventos externos ou perda decorrente da transferência da gestão e operação de processos internos para outras empresas (terceiros/fornecedores).

Tecnologia da Informação: riscos que possam impactar o negócio, como perdas financeiras decorrentes de ataques cibernéticos, ou mesmo de incidentes decorrentes de erros ou negligências causadas internamente na Companhia, que resultem em vazamento de dados e outros danos ligados ao sigilo da informação.

ESG: riscos ambientais, incluindo mudanças climáticas (riscos físicos e de transição), sociais e governança.

ii. Os instrumentos utilizados para proteção

A área de Gestão de Riscos e Controles Internos atua nos diferentes níveis da Companhia, abrangendo o Conselho de Administração, Comitê de Riscos e Compliance, Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas, Comitê de Pessoas, Cultura e ESG, a Diretoria, a Gestão e todos os profissionais da Iguatemi.

É papel da estrutura de Gestão de Riscos, composta pelos órgãos previstos na Política de Gestão da Riscos da Companhia, avaliar se o planejamento estratégico encontra-se alinhado ao nível de risco que a Companhia está disposta a aceitar (apetite ao risco) na execução de sua estratégia e em suas operações.

O processo de gestão de riscos se desenvolve por meio da identificação dos riscos que são associados ao planejamento estratégico, avaliando impacto e probabilidade, devendo o risco descrito ser registrado em uma matriz/ mapa de riscos, que necessita ser revisada periodicamente.

Para a régua de Impacto, são utilizados os critérios quantitativos (Financeiro) de acordo com o apetite a risco da Companhia e qualitativos (Imagem e Reputação, Saúde e Segurança, Operacional, Ambiental, Social e de Governança), de acordo com o Planejamento Estratégico e os principais apontamentos de

Negócio. O impacto do risco pode ser classificado em 4 escalas, sendo elas: Muito Alto, Alto, Médio e Baixo.

Para compor a análise de probabilidade, são utilizados dados históricos e na existência de mitigadores (controles), para apuração do risco residual. A probabilidade de materialização dos riscos pode ser classificado em quatro escalas: Muito Alta, Alta, Média e Baixa.

No resultado dessa avaliação, são identificados os riscos que impactam o planejamento estratégico da Companhia, com isso é possível priorizar os riscos que precisam de tratamento, sendo base para tomada de decisão.

O tratamento e monitoramento dos riscos são realizados periodicamente, com base no vencimento dos planos de ação e indicadores mensais, sendo reportados periodicamente ao Conselho de Administração e aos comitês que o assessoram para este tema – Comitê de Riscos e Compliance, Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas e Comitê de Pessoas, Cultura e ESG.

iii. A estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

Desde 2019, temos avançado significativamente na gestão de riscos, fortalecendo nossa estrutura de Governança, Riscos e Compliance (GRC) para garantir maior consistência na gestão de riscos corporativos, mantendo-nos alinhados às normas e aos melhores frameworks do mercado.

Durante 2024, conduzimos um estudo aprofundado sobre os riscos relativos a ESG, complementando as análises de risco conduzidas anteriormente na Iguatemi.

Com base em um cenário externo, considerando mercado e tendências, avaliamos os riscos ambientais, sociais e de governança. Os resultados dessa avaliação, juntamente com a atualização da Matriz de Riscos (que será realizada no decorrer de 2025), estão sendo usados para adequação do nosso relatório de sustentabilidade às exigências IFRS S1 e S2 e à resolução CVM nº 193. Elaboramos um plano de três anos para realizar a integração de riscos em todas as áreas da empresa e conectá-lo ao nosso planejamento estratégico. Com isso, atingiremos um nível inédito de excelência em nossa gestão de riscos.

No início de 2025, constituímos a **Gerência de Riscos e Controles Internos** (subordinada à Gerência Executiva de ESG que se reporta a VP Jurídica), que é responsável pela atualização da Matriz/ Mapa de Riscos com base nas melhores práticas de mercado, além de:

- Disseminar o conhecimento de gestão de riscos aos colaboradores e integrantes dos órgãos independentes, com o objetivo de promover a cultura de gerenciamento de riscos, via trilha de capacitação por nível hierárquico, além de workshops ou outras capacitações que se julgue necessárias.
- Propor diretrizes para a estrutura de governança corporativa de gestão de riscos da Companhia, incluindo metodologia, processos, sistemas, entre outros.

- Estabelecer e manter atualizada a Política e Procedimento de Gestão de Riscos, bem como os padrões e mecanismos próprios de reporte de informações.
- Assegurar que os gestores de riscos identifiquem, mitiguem e monitorem os riscos da Companhia, garantindo a integridade dos controles internos.
- Avaliar periodicamente os planos de ação, realizando testes e ajustes necessários, conforme reuniões com os gestores de riscos, e estabelecendo prazos e responsáveis pela execução e reporte das ações mitigatórias.
- Aprimorar a metodologia de cálculo do apetite a risco, avaliando a probabilidade e o impacto dos riscos mapeados da Companhia.
- Colaborar com os executivos e integrantes dos órgãos independentes na discussão sobre a definição do apetite a risco aceitável da Companhia.
- Coordenar e monitorar o processo de identificação e avaliação dos riscos junto aos executivos da Companhia.
- Atualizar e revisar periodicamente os fatores de risco, especialmente quando houver atualizações no planejamento estratégico e/ou quando ocorrerem fatos relevantes.
- Acompanhar e reportar mudanças na criticidade dos riscos ao Comitê de Riscos e Compliance, Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas (quando requerido) e Conselho de Administração.
- Apresentar ao Comitê de Riscos e Compliance e ao Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas (quando requerido) os riscos a serem priorizados e os planos de ação propostos.

Temos uma estrutura integrada de Gestão de Riscos, sendo as principais instâncias de reporte, o Conselho de Administração e seus órgãos de assessoramento, além de possuir uma área de Auditoria Interna, independente, com reporte para o Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas, responsável por avaliar a eficácia do processo de gestão de riscos.

A seguir, são apresentadas as atribuições dos órgãos e áreas responsáveis pela condução do processo de gestão de riscos de acordo com a Política:

Conselho de Administração:

- Aprovar as diretrizes da estrutura de governança corporativa de gestão de riscos da Companhia, incluindo metodologia, políticas, processos, sistemas, integração com o Planejamento Estratégico, entre outros, quando devidamente recomendados pelo Comitê de Riscos e Compliance.

- Monitorar o cumprimento das metodologias estabelecidas, as ações mitigatórias e os planos de ação dos riscos inerentes, especialmente aqueles que extrapolam o apetite ao risco da Companhia.
- Apoiar as ações de conscientização dos gestores e colaboradores sobre a importância da gestão de riscos e a responsabilidade atribuída aos envolvidos no gerenciamento dos riscos da Companhia.
- Assegurar a adequada gestão desta política, bem como a efetividade e a continuidade de sua aplicação.

Comitê de Riscos e Compliance

- Avaliar o processo de gerenciamento de riscos, incluindo metodologia, processos, sistemas, política e mecanismos de reporte, solicitando ajustes quando necessário e recomendando ao Conselho de Administração.
- Acompanhar o mapeamento realizado pela gestão da Companhia, de todos os tipos de riscos relevantes, classificando-os segundo seus graus de impacto, sua probabilidade de ocorrência, sua origem e sua sensibilidade a ações preventivas ou mitigantes.
- Reportar ao Conselho de Administração as exceções às diretrizes do processo de Gestão de Riscos e outros assuntos considerados relevantes.
- Acompanhar o planejamento da Gerência de Riscos e Controles Internos, solicitando ajustes quando necessário, monitorando a execução do trabalho e avaliando a qualidade e efetividade do processo.
- Avaliar e monitorar as exposições e o gerenciamento dos riscos da Companhia.
- Verificar se a administração está adotando os controles necessários para o gerenciamento de riscos que se julgue necessário um plano de ação para redução da sua exposição.
- Recomendar ações para disseminar internamente a cultura de sensibilidade a riscos.

Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas

- Avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, solicitando reporte periódicos para conhecimento e eventual contribuição.
- Opinar e recomendar, quando requerido, no processo de gerenciamento de riscos desde que devidamente acordado com o Comitê de Riscos e Compliance.
- Opinar e recomendar, quando requerido, ações para disseminação da cultura de gestão de riscos.
- Acompanhar as atividades de controles internos, uma vez que os planos de ação sejam implementados e façam parte da Matriz de Riscos e Controles (MRC).

Comitê de Pessoas, Cultura e ESG

- Conhecer e contribuir na definição da régua de impacto ESG (Ambiental, Social e Governança) para classificação dos riscos estratégicos.
- Acompanhar o monitoramento realizado pelos donos de riscos conjuntamente com a Gerência de Riscos e Controles Internos as exposições das categorias de riscos/ fatores de riscos de ESG.
- Propor planos de ação para mitigação de riscos ESG, quando requerido pelos donos dos riscos e/ ou Gerência de ESG.

Diretoria/ VPS e CEO

- Participar do processo de gerenciamento de riscos da Iguatemi, em concordância com a Política (papéis, responsabilidades, processos, entre outros) e garantir que esteja alinhado às boas práticas de Gestão de Riscos.
- Auxiliar na disseminação da cultura do gerenciamento de risco.
- Conhecer e contribuir na definição do apetite a risco (impacto financeiro), assim como nos demais critérios qualitativos.
- Conhecer e contribuir na revisão do dicionário de riscos estratégicos.
- Indicar os riscos que serão priorizados para avaliação do Comitê de Riscos e Compliance e aprovação do Conselho de Administração.
- Promover periodicamente ciclos de avaliação e revisões ao processo de gerenciamento de riscos (agentes internos ou externos), de modo a assegurar a eficácia do gerenciamento e do monitoramento dos riscos.

Donos dos Riscos

- Gerenciar os riscos sob sua responsabilidade, identificando alterações nos ambientes externos e internos que possam impactá-los e avaliando a necessidade de planos de ação para garantir o correto tratamento.
- Implementar as ações necessárias para a mitigação dos riscos, com o envolvimento de outras áreas, alinhadas ao plano de ação validado pela Gerência de Riscos e Controles Internos.
- Realizar revisões técnicas periódicas dos riscos, dos fatores a eles relacionados, das respostas e das avaliações dos riscos.
- Reportar periodicamente à Gerência de Riscos e Controles Internos sobre a evolução dos riscos sob sua responsabilidade, mudanças significativas nos fatores de risco ou em qualquer outra característica, além da identificação de novos riscos anteriormente não mapeados.
- Manter um ambiente de controle efetivo sobre os riscos sob sua responsabilidade, evidenciando as ações implementadas.

Auditoria Interna

De acordo com a definição do Instituto dos Auditores Internos (IIA), a Auditoria Interna na Companhia deve examinar e auditar a conformidade dos atos e fatos administrativos, avaliando processos, controles internos e gerenciamento de riscos. Assim, ela atuará como a Terceira Linha, apoiando a estruturação e o funcionamento adequado da Primeira Linha (Áreas de Negócios) e da Segunda Linha (Controles Internos e Gestão de Riscos), ou seja, ela analisa as duas linhas anteriores de forma independente, identificando as oportunidades de melhoria aplicáveis.

c) Adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política de gerenciamento de riscos

Conforme mencionado no item anterior, constituímos a Gerência de Riscos e Controles Internos (subordinada a Gerência Executiva de ESG que se reporta a VP Jurídica), que assessora a Administração, o Conselho de Administração e seus órgãos de assessoramento na avaliação dos controles internos, visando verificar a adequação destes controles e atividades atuais com as práticas e diretrizes de gerenciamento de riscos estabelecidas pela Companhia.

Além disso, possuímos uma área de Auditoria Interna, independente, com reporte para o Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas, responsável por avaliar a eficácia do processo de gestão de riscos.

5.2 - Descrição dos controles internos

(a) Principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

A Administração é responsável pela manutenção e estabelecimento dos controles internos da Companhia, com objetivo de fornecer a suas partes interessadas maior segurança sobre a confiabilidade de suas demonstrações financeiras.

Para assegurar que as demonstrações financeiras sejam elaboradas de forma fidedigna, refletindo consistentemente seus processos operacionais e financeiros, e preparadas em conformidade com os requisitos exigidos, a Companhia adota práticas e controles internos adequados, que garantem a transparência e a confiabilidade de suas demonstrações financeiras.

Além disso, a área de Riscos e Controles Internos atua de forma conjunta e consultiva junto às áreas de negócio para mapeamento de processos, consequentemente avaliação de risco e possível avaliação da conformidade destes controles com documentos normativos internos e regulamentação aplicável.

Contamos ainda, com a área de Auditoria interna, independente, que é responsável por conduzir o plano anual de auditoria baseado no mapa de riscos e controles internos, sendo tal plano também submetido aos comitês competentes.

Devido às limitações inerentes, os controles internos sobre os relatórios financeiros podem não prevenir ou não detectar algumas deficiências. Além disso, as projeções sobre qualquer avaliação de efetividade para períodos futuros estão sujeitas ao risco de que os controles internos possam se tornar inadequados devido a mudanças nas condições existentes.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e, da mesma forma, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) e submetidas a avaliação de Auditoria Independente.

Com base na sua avaliação, a Administração não identificou mudanças relevantes em seus controles internos sobre relatórios financeiros que ocorreram durante o exercício fiscal encerrado em 31 de dezembro de 2024.

(b) Estruturas organizacionais envolvidas

A Diretoria Financeira, principal responsável pelas demonstrações financeiras, conta com o suporte da Área de Contabilidade e Fiscal, garantindo a adoção das boas práticas de controles internos e observação das normas contábeis aplicáveis.

A área de Controles Internos é responsável pelo mapeamento dos processos para identificação de riscos operacionais e os respectivos controles internos, assim como acompanhar os planos de ação dos controles não implementados e a Auditoria Interna é responsável pela revisão deste processo, riscos e controles, inclusive com responsabilidade de auditar as atividades da área de Controles Internos.

(c) Forma de supervisão da eficiência dos controles internos pela administração da Companhia, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

Até 2024, a supervisão da eficiência dos controles internos era realizada pela Auditoria Interna, liderada por um gerente de Auditoria interna, que reporta ao Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas e funcionalmente a VP Jurídica, através do plano anual de Auditoria. Com a criação da Gerência de Riscos e Controles Internos, a partir de 2025, essa supervisão passa a ser responsabilidade da referida área.

A Companhia não possui deficiências significativas. Em relação às deficiências não-significativas apontadas todas possuem plano de ação, responsável e data de implantação. Adicionalmente, qualquer exceção observada nas atividades que possam impactar nas demonstrações financeiras é reportada tempestivamente para adoção das ações corretivas.

(d) Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

Em conexão com a auditoria de nossas demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 nossa auditora externa, a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda., obteve o entendimento dos controles internos sobre relatórios financeiros com o objetivo de determinar a natureza, época e extensão da aplicação dos procedimentos de auditoria, mas não para fins de expressar uma opinião específica sobre esses controles internos.

Nossa auditora comunicou à Companhia sugestões de aprimoramento dos controles internos que, na avaliação da administração da Companhia e da auditora, não se configuram como deficiências significativas.

(e) Comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

A administração considerou que os pontos de recomendação incluídos no relatório circunstanciado do auditor independente referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 são relacionados a temas que na visão da Companhia não trazem riscos significativos para a operação ou que possa colocar em risco o processo de elaboração de nossas demonstrações financeiras. Não obstante, a administração toma medidas no sentido de melhorar os controles e processos internos que, porventura, tenham sido considerados no relatório de recomendações.

5.3 - Programa de integridade

Em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pelo emissor para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar:

(a) se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

(i) os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas

A Companhia conta com um Programa de Compliance que estabelece as premissas e regras que regem o tema Integridade do Grupo, baseado nas ações PREVENIR, DETECTAR e RESPONDER, sendo dividido em nove pilares: Aderência e Suporte da Alta Administração, Avaliação de Riscos, Código de Conduta Ética e Políticas, Comunicação e Treinamento, *Due Diligence*, Canal de Ética, Controles Internos, Apurações e Reporte e Monitoramento. O Programa foi submetido à aprovação do Conselho de Administração da Companhia em 31 de agosto de 2022.

Na mesma data, o Conselho de Administração da Companhia também aprovou a Política de Relacionamento com Órgãos Públicos.

As regras vigentes se aplicam a todos os *stakeholders* dos negócios da Companhia e demais empresas do grupo, notadamente diretores, conselheiros, colaboradores, lojistas, clientes, parceiros, fornecedores e prestadores de serviços e consumidores. As políticas se aplicam à prevenção de fraudes nos âmbitos público e privado.

Possuímos um processo de avaliação de riscos formal relativo à conformidade, no qual mapeamos os riscos e estabelecemos controles e ações mitigatórias. Entendemos que o procedimento é adequado ao perfil de riscos relativos aos nossos negócios. O Código de Conduta Ética e as políticas são reavaliadas periodicamente (em média a cada 2 anos), para adaptação às situações e às mudanças identificadas em nosso negócio. Possuímos um canal de denúncias, conforme mencionado abaixo no item b.

A Companhia e a subsidiária Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. possuem um Comitê de Ética que é responsável por monitorar o funcionamento e a eficiência dos mecanismos de integridade. As atribuições do Comitê são: zelar e definir os princípios éticos, avaliar as denúncias de casos de violação do Código de Conduta Ética, políticas e normas da Companhia e suas controladas e legislação vigente e recomendar as ações a serem tomadas, deliberar e esclarecer dúvidas, verificar como serão tratadas situações não previstas no Código de Conduta Ética, garantir o sigilo do denunciante, quando solicitado por este, recomendar as providências em casos de caracterização de conflitos de interesses e tratar os assuntos levados ao seu conhecimento dentro do mais absoluto sigilo.

A Companhia e a subsidiária Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. realizam treinamento anual dos colaboradores em relação aos temas do Código de Conduta Ética e das políticas relacionadas por meio de workshops, palestras, treinamentos presenciais e on-line e games. Realizam, também, campanhas de divulgação anuais sobre o tema ética e sobre o canal de denúncias para o público interno e para o público externo (lojistas/clientes, fornecedores e prestadores de serviços). Os colaboradores reafirmam anualmente o seu compromisso com o Código de Conduta Ética e demais políticas e normas da Companhia e da subsidiária Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. por meio da assinatura do Termo de Compromisso.

As sanções aplicáveis na hipótese de violação ao Código de Conduta e políticas relacionadas estão previstas no próprio Código de Conduta Ética (Aplicação de Medidas Disciplinares).

(ii) as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes

O Conselho de Administração conta com a atuação dos Comitês de Ética, de Auditoria e Partes Relacionadas e de Riscos e Compliance para auxiliá-lo no acompanhamento do gerenciamento dos riscos. Ainda, a Companhia conta com uma área de Auditoria Interna que se reporta diretamente ao Comitê de Auditoria

A Companhia possui um Comitê de Ética, o qual tem dentre suas atribuições: (i) avaliar as situações de descumprimento do Código de Conduta Ética para recomendar eventuais ações a serem tomadas; (ii) esclarecer, revisar periodicamente e decidir sobre situações não contempladas no Código de Conduta Ética; (iii) gerir o Canal de Ética e acompanhar o andamento das apurações e investigações que tenham sido demandadas pelo Comitê de Ética; e (iv) direcionar para criação e/ou atualização.

A Companhia possui um Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas instalado em Reunião do Conselho de Administração realizada em 31 de março de 2022, sendo seus membros reeleitos na Reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de abril de 2025.

O Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas é composto por 3 (três) membros, sendo todos independentes, com mandato de 2 (dois) anos, renovável, a critério do Conselho de Administração. Compete ao referido Comitê de Auditoria, entre outras matérias eventualmente sugeridas pelo Conselho de Administração, possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos interno, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

A Companhia também possui equipe de Auditoria Interna com reporte ao Comitê acima mencionado, composto por 1 (um) gerente, 1 (um) especialista e 1 (um) analista pleno.

A Companhia possui um Comitê de Riscos e *Compliance* instalado em Reunião do Conselho de Administração realizada em 27 de julho de 2022, sendo seus membros reeleitos na Reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de abril de 2025.

O Comitê de Riscos e *Compliance* é composto por 3 (três) membros, sendo 1 (um) independente, com mandato de 2 (dois) ano(s), renovável, a critério do Conselho de Administração.

Em relação às diversas funções do Comitê de Riscos e *Compliance*, destacam-se: a) propor ao Conselho de Administração a definição da matriz de riscos e limites de comprometimento, assim como medida de proteção de riscos financeiros, mercadológicos e operacionais; b) acompanhar o mapeamento realizado pela gestão da Companhia, de todos os tipos de riscos relevantes, classificando-os segundo seus graus de impacto, sua probabilidade de ocorrência, sua origem e sua sensibilidade a ações preventivas ou mitigantes; c) recomendar ações para disseminar internamente a cultura de sensibilidade a riscos; d) acompanhar ações preventivas e mitigantes, em sintonia com pareceres de auditoria e áreas de controles internos; e) avaliar os resultados das atividades de compliance e assegurar sua efetividade; f) recomendar procedimentos diante de constatação de erros e quaisquer outras inadequações; g) promover a cultura de integridade na Companhia, com base em valores éticos e no código de conduta, disponibilizando regras claras e práticas; h) capacitar gestores e equipes da Companhia para que conduzam os negócios sempre de maneira ética, garantindo que a cultura de compliance seja a base da estratégia, metas e objetivos da Companhia; i) fiscalizar, exigir e garantir o cumprimento das legislações, do código de ética e conduta e demais políticas da Companhia, assim como acompanhar e monitorar o canal de denúncias.

(iii) se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

A Companhia possui um Código de Conduta Ética, cuja última atualização foi realizada em junho de 2023, bem como uma Política Anticorrupção, que foi publicada pela primeira vez em agosto de 2015, e revisada em 2021, tendo sido submetida à aprovação do Conselho de Administração da Companhia em 31 de agosto de 2022. As versões vigentes destes documentos estão disponíveis na [link](#).

O Código se aplica a todos os *stakeholders* dos negócios da Companhia e demais empresas do grupo, ou seja: diretores, conselheiros, colaboradores, lojistas, clientes, parceiros, fornecedores e prestadores de serviços e consumidores

O Comitê de Ética é o órgão responsável por determinar as sanções aplicáveis e a companhia trabalha na elaboração e implementação, ainda em 2025, de uma política de matriz de consequências. Violações ao Código de Ética, normas e leis aplicáveis, após devidamente denunciadas via Canal de Ética, apuradas e comprovadas, estarão sujeitas às seguintes sanções, sem prejuízo da comunicação às autoridades competentes nas hipóteses de improbidade administrativa e ilícitos penais:

1. Advertência verbal ou escrita;
2. Cumprimento do plano de ação aplicável (feedback, rescisão de relação comercial, bloqueio de fornecedor, etc.); e
3. Suspensão ou demissão.

(b) se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:

A Companhia e suas controladas possuem um canal de denúncias operado por empresa independente e especializada. O canal de denúncias está aberto para recebimento de denúncias de colaboradores e de terceiros.

O Canal de Ética do Grupo Iguatemi é administrado por uma empresa independente, a Áliant no Brasil, que possui a experiência necessária para que informações sobre situações como, por exemplo, má conduta, fraude e desvios de recursos, possam ser relatadas de maneira segura e, se desejada, anônima. Todas as denúncias são apuradas de acordo com processo formalmente estabelecido nas “Diretrizes de Apuração de Denúncias” do Grupo, aprovadas pelo Comitê de Ética, que é responsável pelo monitoramento do processo e garante a não-retaliação a denúncias feitas de boa-fé.

O canal de denúncias encontra-se disponível no site [http:// https://www.canaldeetica.com.br/iguatemi/](http://https://www.canaldeetica.com.br/iguatemi/), telefone 0800-450 2220, e-mail: iguatemi@canaldeetica.com.br ou, ainda, caixa postal 521 - CEP 06320-971, Barueri – SP. O Departamento Jurídico, por meio da Gerência de Governança e Compliance é o responsável pela apuração das denúncias.

(c) número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas

A Companhia não teve nenhum caso dessa natureza nos últimos 3 anos.

(d) caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido

Todos os controles que possuímos foram explicitados na seção 5.3, item a.

5.4 - Alterações significativas

No último exercício social, observamos alterações no mercado e muita volatilidade na marcação dos ativos financeiros durante o ano. Adicionalmente, monitoramos as consequências do início de tributação imposta pelos EUA. Além disso, no mercado de capitais, notamos queda do *spread over* tanto nas emissões do mercado primário quanto do secundário, movimento também verificado no mercado de dívidas bancárias. A Companhia continua acompanhando os fatores externos que possam causar volatilidades e realizando o monitoramento dos riscos de mercado, por meio das medidas dispostas no item 5.1.

Além disso, não houve alteração significativa nos fatores internos relacionados aos principais fatores de risco descritos no item 4.2, uma vez que os lojistas continuaram com crescimento forte de vendas, com custo de ocupação, inadimplência e descontos baixos e os estabelecimentos da Companhia também se mantiveram com alta taxa de ocupação ao longo do ano de 2024. Adicionalmente, também não houve nenhuma alteração significativa na regulamentação dos shopping centers.

5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos

5.5 - Outras informações relevantes

Tecnologias e Processos de Segurança da Informação

Com intuito de se proteger contra-ataques cibernéticos e garantir a segurança de seus sistemas e de suas informações, a Companhia utiliza das ferramentas e conduz, periodicamente, os testes abaixo:

CloudFlare – Ferramenta para mitigar riscos de invasões cibernéticas nas nossas aplicações expostas à internet. A CloudFlare filtra os acessos para bloquear requisições não legítimas que objetivam indisponibilizar o serviço. As funcionalidades dessa ferramenta contemplam o WAF – Web Application Firewall e AntiDDoS (Distributed Denied of Services).

Mastercard Risk Recon – Ferramenta para mapear a maturidade de segurança das aplicações. O serviço busca evidenciar quais são os riscos que a aplicação tem em aberto e que afeta diretamente o score da aplicação. Todas as aplicações Iguatemi estão com score A de maturidade em segurança cibernética.

Security Score Card – Ferramenta para mapear a maturidade de segurança das aplicações. O serviço busca evidenciar quais são os riscos que a aplicação tem em aberto e que afeta diretamente o score da aplicação. Todas as aplicações Iguatemi estão com Score A de maturidade em Segurança cibernética.

Pentest – Realizamos testes de penetração continuamente. Através de parceiros especialistas a área de segurança da informação da Iguatemi mapeia todas as vulnerabilidades e reporta em comitê para que sejam corrigidas.

Comitê de Avaliação de Riscos de TI – As áreas de Segurança da Informação, Infraestrutura e Desenvolvimento, se encontram periodicamente em comitê para acompanhamento dos riscos do ambiente de tecnologia e alinhamento estratégico para manter os serviços seguros.

Pílulas de conhecimento para desenvolvimento Seguro – Compartilhamos pílulas com boas práticas para conscientizar o time de desenvolvimento a seguirem as melhores práticas de mercado e garantir o desenvolvimento seguro, bem como palestras de Segurança da Informação com toda a equipe de Tecnologia.