



IGUATEMI
S.A.

RESULTADOS

4 T 2 4



IGUATEMI
S.A.

Destaques do 4T24.....	4
Comunicação Institucional e RI	
Mensagem da Administração	6
Alocação de Capital	8
<i>Guidance</i>	9
Principais Indicadores	
Desempenho Operacional	10
Vendas	12
Aluguel	13
Taxa de Ocupação.....	14
Custo de Ocupação e Inadimplência	15
Resultado Consolidado	16
Resultado Shoppings	
Desempenho Econômico e Financeiro –Shoppings	19
Receita Bruta – Shoppings	20
Custos e Despesas - Shoppings	21
Outras Receitas (Despesas) Operacionais - Shoppings	22
Resultado Varejo	22
Resultado Financeiro	23
NOI, Lucro Líquido e FFO	24
Endividamento	25
Fluxo de Caixa e Investimentos	27
Portfolio Iguatemi	28
Potencial Construtivo	29
Propriedades para Investimento	30
Eventos	31
Iguatemi One	32
ESG	33
Case Desenvolvimento Imobiliário.....	34
Mercado de Capitais	35
Anexo	38
Glossário	43

TELECONFERÊNCIA SOBRE OS RESULTADOS DO 4T24

19
FEV.2025

10h00 (BRT)
Brasília, Brasil

8h00 (GMT-4)
Nova York, EUA



Teleconferência em Português



Tradução simultânea para Inglês

Webcast: [Clique aqui](#) para acessar.

Equipe de RI:

CFO Guido Oliveira

RI Marcos Souza
Victor Barbosa
Pedro Roberti
Ana Beatriz Lima

Tel.: +55 (11) 3137-7197/7134

ri@iguatemi.com.br

www.iguatemi.com.br



Casa Jereissati

A Iguatemi S.A. [B3: IGT11], uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados do quarto trimestre de 2024 (4T24). As informações contábeis e operacionais a seguir são apresentadas com base em números contábeis e em milhares de Reais, conforme legislação societária brasileira e normas internacionais de contabilidade (IFRS), através dos CPCs emitidos e referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), exceto com relação: a) a participação indireta de 6,58% da Iguatemi no Shopping Iguatemi Porto Alegre (e sua torre comercial Iguatemi Business) que nas informações contábeis está apresentada na linha de equivalência patrimonial e nos demonstrativos gerenciais está refletida, linha a linha, em receitas e custos, a partir de janeiro de 2020; b) a participação de 16,63% no RioSul Shopping Center que nas informações contábeis está refletida na linha de receitas financeiras e nos demonstrativos gerenciais está refletida, linha a linha, em receitas e custos, a partir de outubro de 2024. Tais alterações foram realizadas para representar de maneira mais abrangente os resultados da Companhia. Os demonstrativos gerenciais apresentados pela Companhia não foram revisados pelos auditores independentes.



DESTAQUES DO 4T24

Os demonstrativos financeiros a seguir refletem gerencialmente, a partir de outubro, a aquisição de 16,63% do Rio Sul, apresentando o resultado do shopping consolidado, como os demais shoppings, ao longo da demonstração financeira, de modo a representar de maneira mais abrangente os resultados da Companhia.

- **Vendas totais atingiram R\$ 7,0 bilhões no 4T24**, crescendo 19,2% versus 4T23. No ano somaram R\$ 21,2 bilhões, crescendo 12,1% versus 2023. Em janeiro 25, as vendas totais do portfólio alcançaram um crescimento de 18,1% vs. janeiro 24 (9% na comparação com a mesma base de ativos);
- As vendas mesmas lojas (SSS) cresceram 9,5% e as vendas mesmas áreas (SAS) cresceram 11,1% no 4T24 versus o 4T23. No ano cresceram 7,5% e 9,7%, respectivamente;
- Os aluguéis mesmas lojas (SSR)⁽¹⁾ cresceram 7,6% e os aluguéis mesmas áreas (SAR)⁽²⁾ cresceram 6,0% no 4T24 versus o 4T23, crescendo no ano 6,1% e 4,4%, respectivamente;
- A receita bruta atingiu R\$ 430,0 milhões no 4T24, crescendo 12,5% versus 4T23 e R\$ 1,5 bilhão no ano, representando um aumento de 7,0% vs. 2023;
- A receita líquida ajustada⁽³⁾ atingiu R\$ 375,2 milhões no 4T24, crescendo 13,5% versus 4T23 e R\$ 1,3 bilhão no ano, aumento de 7,7% vs. 2023;
- O EBITDA ajustado⁽⁴⁾ consolidado atingiu R\$ 315,3 milhões no 4T24, 19,4% acima versus 4T23, com margem EBITDA ajustado de 84,0%, 4,2 p.p. acima na mesma comparação. Em 2024, o indicador encerrou em R\$ 1,02 bilhão, 11,4% acima de 2023, com margem de 77,5%;
- O lucro líquido ajustado⁽⁴⁾ atingiu R\$ 164,1 milhões no 4T24, 21,9% acima do 4T23, com margem líquida ajustada de 43,7%, um aumento de 3,0 p.p. na margem versus o 4T23. No acumulado de 2024, o lucro líquido somou R\$ 497,5 milhões, crescendo 28,1% vs. 2023 e com margem líquida de 37,6%;
- O FFO ajustado⁽⁴⁾ foi de R\$ 219,3 milhões no 4T24, 23,3% acima do 4T23, com margem FFO ajustada de 58,4%, e R\$ 693,2 milhões no ano, 23,2% acima de 2023 e com margem de 52,5%;
- A alavancagem da Iguatemi S.A. encerrou o trimestre em 1,84x⁽⁵⁾ Dívida Líquida/EBITDA ajustado, 0,17x acima do 3T24;
- Início da administração Iguatemi no Shopping RioSul a partir de nov/24;
- Assinado memorando de entendimento para a aquisição dos Shoppings Pátio Paulista e Higienópolis além de acordo vinculante com o BB Premium Malls para investimento de R\$800 milhões para aquisição;
- Realizada a 8ª edição do Iguatemi Talks Fashion no JK Iguatemi nos dias 22 e 23 de outubro;
- Inaugurada Flagship da Tiffany no Iguatemi São Paulo no dia 18 de dezembro, além da assinatura do restaurante Rodeio e Zegna para a expansão no Iguatemi Brasília;
- Concluída venda de fração de terreno do Shopping Market Place, no valor de R\$35,0 milhões, para a construção de torre residencial;
- Iguatemi certificada pelo 4º ano consecutivo uma empresa TOP Employer;
- Iguatemi São José do Rio Preto recebeu o Prêmio Lide Noroeste Paulista em 2024 na categoria Varejo, que reconhece as melhores empresas que se destacaram na região ao longo do ano;

Eventos subsequentes:

- Liquidação do CRI referente a aquisição do Rio Sul em janeiro de 2025;
- Aprovado cancelamento de ações de 3,9 milhões de ações e um novo Programa de Recompra de R\$ 140,2 milhões (7,5 milhões de ações).

VENDAS TOTAIS

R\$ 7,0 bi

+ 19,2% vs. 4T23

SSS

9,5%

+ 0,1 p.p. vs 4T23

SSR⁽¹⁾

7,6%

+ 5,9 p.p. vs reajuste do IGPM

TAXA DE OCUPAÇÃO

97,7% no 4T24

+ 3,2 p.p. vs 4T23

ALAVANCAGEM

1,84x⁽⁵⁾

+ 0,17x vs 3T24

EBITDA VAREJO 4T24

R\$ 8,0 mi

RECEITA LÍQUIDA AJUSTADA⁽³⁾

R\$ 375,2 mi

+13,5% vs. 4T23

EBITDA AJUSTADO⁽⁴⁾

R\$315,3 mi

+19,4%. vs. 4T23

FFO AJUSTADO⁽⁴⁾

R\$ 219,3 mi

+ 23,3% vs.4T23

1) Número na visão competência, na visão caixa considerando parcelamento de maio do Rio Grande do Sul SSR foi 8,3% no 4T24 e 5,4% em 2024;

2) Número na visão competência, na visão caixa considerando parcelamento de maio do Rio Grande do Sul SAR foi 6,6% no 4T24 e 3,7% em 2024;

3) Excluindo o efeito da linearização;

4) Excluindo o efeito da linearização, Infracommerce e o resultado do SWAP das ações e ganho/prejuízo de capital.

5) Considera a dívida líquida após liquidação do CRI, lastro da aquisição do Rio Sul, ocorrida em 02 de janeiro de 2025.

IGUATEMI ATINGE A MARCA HISTÓRICA DE R\$ 1 BILHÃO DE EBITDA

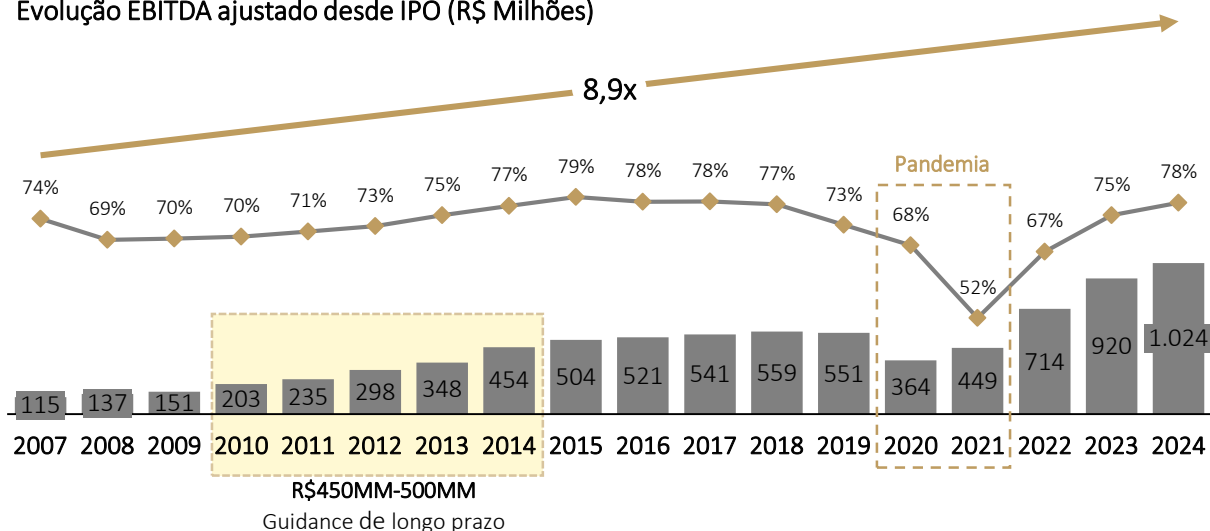
Em 2024 a Iguatemi encerrou o ano ultrapassando a marca de **R\$ 1 Bilhão de resultado operacional (EBITDA)**.

Desde o seu IPO em 2007 a companhia registrou um crescimento de 9x o seu EBITDA, tendo entregue todos os *guidances* divulgados ao mercado, inclusive o *guidance* de longo prazo (2009-2014) divulgado durante o 1º *follow-on* da Companhia. Essa evolução veio junto com uma expansão de margem de 3,6 p.p. nesse mesmo período.

Esse resultado demonstra a força e a eficiência da Companhia em atrair clientes e rentabilizar suas propriedades nos mais diversos momentos de mercado.

Em 2024 o resultado não foi diferente, a empresa atingiu todos os KPIs do *guidance* de resultado, ficando perto do topo do range e superando o consenso de mercado que previa um EBITDA de aproximadamente R\$ 978 milhões¹.

Evolução EBITDA ajustado desde IPO (R\$ Milhões)



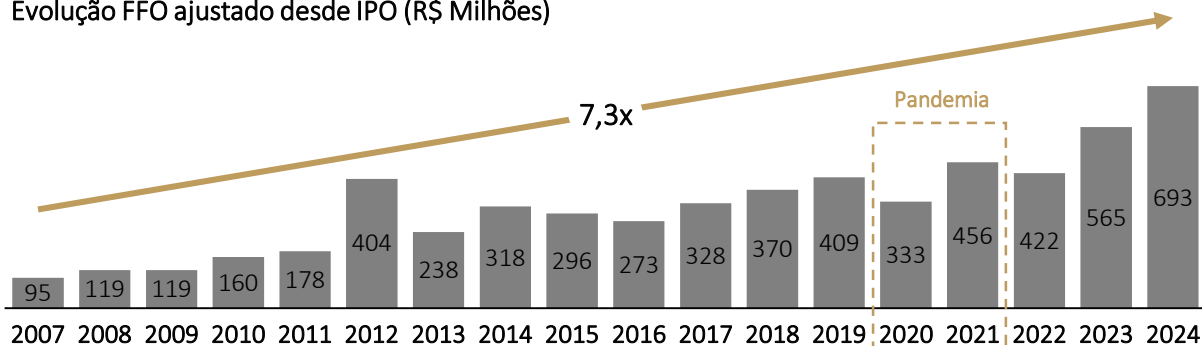
IGUATEMI REPORTA RECORDE DE GERAÇÃO DE CAIXA

O crescimento do resultado operacional ao longo dos anos tem se traduzido em uma maior geração de caixa, medida pelo FFO. Desde o IPO em 2007, o FFO aumentou de R\$ 95 milhões para os atuais R\$ 693 milhões, um crescimento de 7,3x. Em 2024 o aumento no FFO por ação foi de R\$ 0,43, equivalente a um

crescimento de +22,6% em comparação a 2023.

A maior geração de caixa permite à Iguatemi continuar investindo em crescimento e retornando cada vez mais resultado para seus acionistas.

Evolução FFO ajustado desde IPO (R\$ Milhões)



(1) Excluindo o efeito da linearização, efeitos não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce e SWAP de ações e ganho/prejuízo de capital



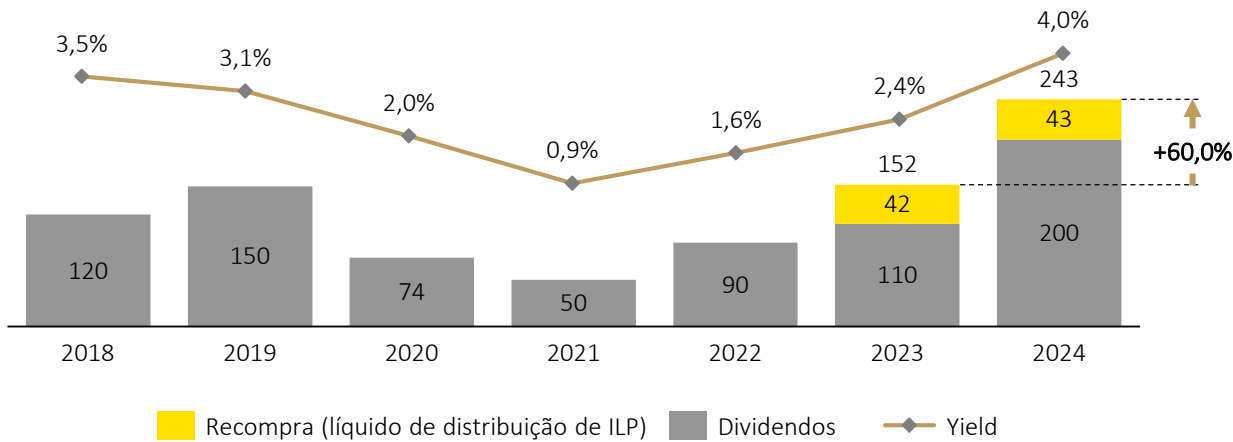
COMPANHIA AUMENTA DISTRIBUIÇÃO PARA ACIONISTAS ATINGINDO MAIOR VALOR DESDE 2017

Em 2024, a Iguatemi distribuiu R\$ 200 milhões em dividendos aos seus acionistas, a maior distribuição de sua história, representando um aumento de 90% em relação a 2023. Além dos dividendos, a empresa recomprou 3,9 milhões de Units ao longo de 2023 e 2024 para fins de cancelamento, equivalente a R\$ 85 milhões (considerando o preço médio das recompras),

aproveitando momento de mercado favorável para aquisição das ações a preço descontado com o objetivo de retornar valor aos acionistas.

Ao todo, no ano de 2024, distribuímos em forma de dividendos e recompra R\$ 243 milhões, um aumento de 60% em relação a 2023, equivalente a um *yield* de 4,0%.

Evolução do retorno ao acionista (dividendos e recompra em R\$ milhões)



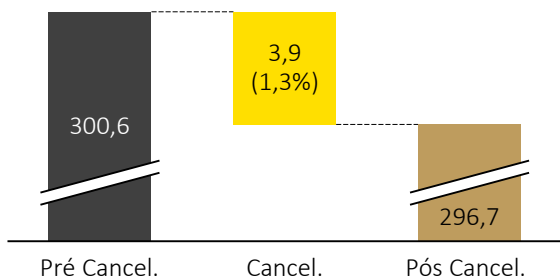
CANCELAMENTO DE AÇÕES E NOVO PROGRAMA DE RECOMPRA

Em junho de 2023 a Companhia aprovou um Programa de Recompra de ações de aproximadamente R\$ 136 milhões com término programado para 30 de dezembro de 2024. Com o vencimento desse programa, e tendo executado cerca de 75% dele, o Conselho aprovou o cancelamento de 3,9 milhões de

Units, equivalente a 1,3% da base de ações.

Na mesma reunião, o Conselho aprovou um novo plano de recompra de ações da Companhia para cancelamento no valor de R\$ 140,2 milhões⁽²⁾, a ser executado em 18 meses.

Units equivalentes¹ após cancelamento



NOVO PROGRAMA DE RECOMPRA DE AÇÕES

Limite ON	7.518.864
Limite PN	15.037.728
Valor (R\$ @ base 03/02)	140,2MM
Prazo para Realização	18 meses (31/07/2026)

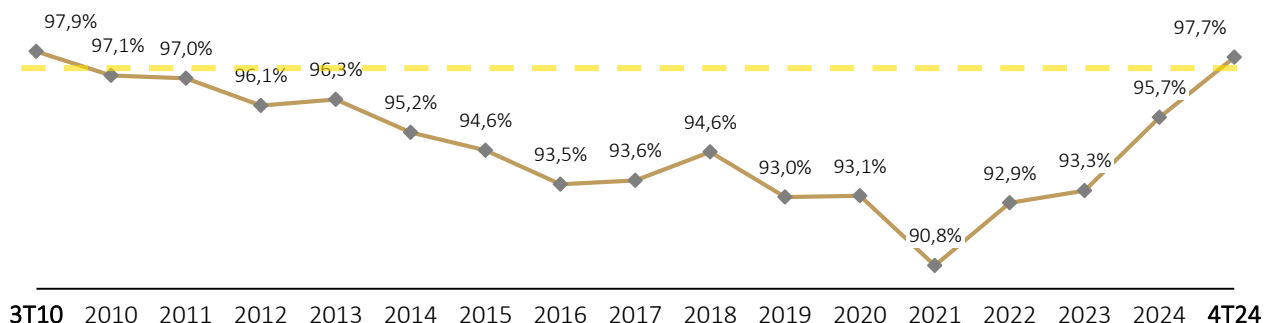
(1) Colocando todas as ações listadas da Companhia na mesma base de Units, para mais informações vide apresentação ([Link](#)).
(2) Número com base no valor de fechamento de mercado do dia 03 de fevereiro de 2025

TAXA DE OCUPAÇÃO DO PORTFÓLIO ATINGE A MARCA RECORDE DE 97,7% NO 4T24

A Iguatemi encerrou o ano com uma taxa de ocupação de 97,7%, o melhor resultado trimestral desde o terceiro trimestre de 2010. Esse desempenho, aliado a um mix comercial adequado, tem contribuído para o aumento das vendas por metro quadrado do portfólio, refletindo no crescimento das vendas totais acima da média do mercado.

Para os próximos trimestres, espera-se que essa tendência continue, considerando as assinaturas de contratos com lojistas inéditos ao portfólio da Iguatemi, conforme divulgado no último relatório. Entre os mais relevantes estão: H&M, Comme Des Garçons, Alo Yoga, Sephora, uma nova unidade do restaurante Rodeio e duas novas unidades da Carter's, entre outros.

Evolução da taxa de ocupação média (%)

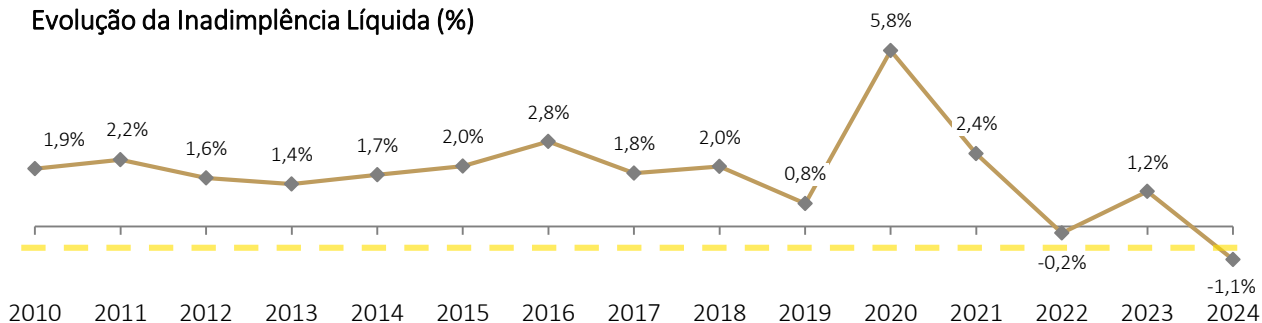


INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA ENCERRA ANO EM TERRITÓRIO NEGATIVO, REGISTRANDO MAIOR RECUPERAÇÃO DE ALUGUÉIS DA HISTÓRIA

A Iguatemi encerrou 2024 com a menor inadimplência líquida de sua história, atingindo -1,1% no ano e -3,0% no 4T24. Esse resultado é decorrente da inadimplência bruta mais baixa dos últimos 10 anos, devido ao crescimento de vendas e ao baixo custo de ocupação do lojista.

Além disso, a empresa realizou um grande trabalho na recuperação de contas a receber, focando esforços na renegociação de dívidas com lojistas e monitoramento de seus recebíveis.

Evolução da Inadimplência Líquida (%)



Iguatemi Ribeirão Preto



GUIDANCE 2024 e 2025

IGUATEMI ENTREGA SEU GUIDANCE DE RESULTADOS EM 2024 E APRESENTA O GUIDANCE PARA 2025

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.

Em linha com nosso histórico de transparência, apresentamos o guidance para 2025, expressando otimismo em relação ao ano corrente. **As metas estabelecidas para 2025 serão orientadas pelos seguintes pilares:** otimização do nosso portfólio de ativos, eficiência na gestão de custos e despesas, monetização do landbank, disciplina na alocação de capital e realização de expansões estratégicas no Iguatemi São Paulo e no Iguatemi Brasília, além do Retrofit do Market Place e das vendas de lotes do Bairro Casa Figueira.

O guidance para 2025 busca manter o contínuo crescimento na geração de caixa e na geração de valor aos nossos acionistas.

Apresentamos abaixo nossos resultados de 2024 e projeções para o ano de 2025:

GUIDANCE ⁽¹⁾	Guidance 2024	Realizado 2024	Guidance 2025
Crescimento da receita líquida – Shoppings ⁽²⁾	4 – 8%	6,4%	7– 11%
Margem EBITDA – Shoppings ⁽²⁾	82 – 85%	84,5%	82 – 85%
Margem EBITDA – Total ⁽³⁾	75 – 79%	77,4%	75 – 79%
Investimento (R\$ milhões) ⁽⁴⁾	190 - 230	235,3	R\$330 – R\$400



(1) Valores sem linearização.

(2) Inclui apenas operações de shoppings, outlets e torres comerciais.

(3) Considera resultados das operações do Varejo.

(4) Base caixa. Não inclui aquisições. Valores de 2025 consideram entre R\$120 e R\$150 milhões de expansão e entre R\$50 e R\$60 milhões de desenvolvimento imobiliário;



DESEMPENHO OPERACIONAL

INDICADORES OPERACIONAIS SEGUEM CRESCENDO COM QUALIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO

Os demonstrativos financeiros a seguir refletem gerencialmente, a partir de outubro, a aquisição de 16,63% do Rio Sul, apresentando o resultado do shopping consolidado, como os demais shoppings, ao longo da demonstração financeira, de modo a representar de maneira mais abrangente os resultados da Companhia.

Indicadores Operacionais	4T24	4T23	Var. %	12M24	12M23	Var. %
ABL Total Média (m²)	753.036	727.337	3,5%	732.175	727.337	0,7%
ABL Própria Final (m²)	480.968	490.419	-1,9%	480.968	490.419	-1,9%
ABL Própria Média (m²)	480.957	490.419	-1,9%	486.323	490.419	-0,8%
ABL Total Média Shopping (m²)	699.526	673.827	3,8%	676.820	673.827	0,4%
ABL Própria Média Shopping (m²)	440.319	449.769	-2,1%	444.171	449.769	-1,2%
Total Shoppings ⁽¹⁾	16	16	0,0%	16	16	0,0%
Vendas Totais (R\$ mil)	7.003.319	5.875.594	19,2%	21.156.238	18.866.203	12,1%
Vendas mesmas lojas (SSS)	9,5%	9,4%	0,1 p.p.	7,5%	9,0%	-1,5 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	11,1%	11,7%	-0,6 p.p.	9,7%	11,2%	-1,5 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR) ⁽²⁾	7,6%	6,6%	1,0 p.p.	6,1%	10,1%	-4,0 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR) ⁽³⁾	6,0%	4,6%	1,4 p.p.	4,4%	8,2%	-3,8 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	10,5%	11,1%	-0,6 p.p.	11,1%	11,7%	-0,6 p.p.
Taxa de Ocupação	97,7%	94,5%	3,2 p.p.	95,7%	93,3%	2,5 p.p.
Inadimplência líquida	-3,0%	-1,7%	-1,3 p.p.	-1,1%	1,2%	-2,2 p.p.
Venda/m² - Shoppings ⁽⁴⁾	10.727	9.344	14,8%	33.442	29.948	11,7%
Aluguel/m² - Shoppings ⁽⁴⁾	795	733	8,4%	2.547	2.422	5,2%
Aluguel/m² ⁽⁵⁾	699	641	9,0%	2.244	2.128	5,4%

(1) Considera Iguatemi Esplanada e Esplanada Shopping como um único empreendimento.
(2) Na visão caixa, o SSR foi de 8,3% no 4T24 e de 5,4% em 2024.
(3) Na visão caixa, o SAR foi de 6,6% no 4T24 e de 3,7% em 2024.
(4) Considera vendas e receita de aluguel dos shoppings e ABL total shoppings (exclui torres, outlets e Power Center Iguatemi Campinas).
(5) Considera ABL total shoppings, outlets e torres.





DESEMPENHO OPERACIONAL (ATIVOS A 100%)

Os números abaixo consideram a venda da participação no shopping Iguatemi São Carlos a partir de setembro, e a aquisição de 16,63% do shopping Rio Sul a partir de outubro, impactando assim os indicadores operacionais e financeiros na comparação com o mesmo período do ano anterior.

ALUGUEL MÍNIMO + OVERAGE + LOC TEMP (R\$MIL)

Portfolio	4T24	4T23	Var. %	12M24	12M23	Var. %
Iguatemi São Paulo	115.756	106.984	8,2%	367.608	346.949	6,0%
JK Iguatemi	54.308	50.755	7,0%	179.054	166.432	7,6%
Pátio Higienópolis	46.492	43.462	7,0%	152.366	141.745	7,5%
Market Place	7.204	9.336	-22,8%	27.174	33.114	-17,9%
Torres Market Place	6.576	5.973	10,1%	26.358	22.501	17,1%
Iguatemi Alphaville	15.044	14.396	4,5%	48.309	46.452	4,0%
Iguatemi Campinas	50.948	48.954	4,1%	163.994	160.860	1,9%
Galleria	10.226	10.841	-5,7%	35.092	37.606	-6,7%
Torre Sky Galleria	3.177	3.075	3,3%	12.436	11.656	6,7%
Iguatemi Esplanada	30.834	29.871	3,2%	102.541	99.293	3,3%
Iguatemi São Carlos	-	5.377	n/a	11.457	17.690	-35,2%
Iguatemi Ribeirão Preto	13.571	12.539	8,2%	45.235	43.311	4,4%
Iguatemi Rio Preto	16.143	15.088	7,0%	52.923	50.702	4,4%
Iguatemi Porto Alegre	59.418	57.606	3,1%	193.866	192.568	0,7%
Torre Iguatemi Porto Alegre	2.867	2.760	3,9%	11.179	10.967	1,9%
Praia de Belas	19.369	19.360	0,0%	66.017	65.759	0,4%
Iguatemi Brasília	21.418	19.678	8,8%	69.108	65.363	5,7%
Rio Sul	41.303	-	n/a	41.303	-	n/a
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	7.182	6.786	5,8%	22.311	21.769	2,5%
I Fashion Outlet Santa Catarina	3.498	2.614	33,8%	10.173	8.852	14,9%
Power Center Iguatemi Campinas	1.198	1.116	7,3%	4.651	4.465	4,2%
Total	526.531	466.572	12,9%	1.643.158	1.548.052	6,1%
Aluguel/m² ⁽¹⁾	699	641	9,0%	2.244	2.128	5,4%

ESTACIONAMENTO (R\$MIL)

Portfolio	4T24	4T23	Var. %	12M24	12M23	Var. %
Iguatemi São Paulo	13.031	12.249	6,4%	46.274	42.531	8,8%
JK Iguatemi	9.588	8.424	13,8%	33.584	31.373	7,0%
Pátio Higienópolis	6.657	7.190	-7,4%	25.045	22.135	13,1%
Market Place	4.694	4.400	6,7%	17.199	15.830	8,6%
Torres Market Place	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Alphaville	6.141	5.168	18,8%	20.295	17.682	14,8%
Iguatemi Campinas	13.426	11.949	12,4%	45.804	41.077	11,5%
Galleria	4.246	3.447	23,2%	15.642	12.422	25,9%
Torre Sky Galleria	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Esplanada	10.714	9.662	10,9%	36.814	32.310	13,9%
Iguatemi São Carlos	-	1.314	n/a	2.922	4.234	-31,0%
Iguatemi Ribeirão Preto	3.098	2.618	18,3%	10.931	9.186	19,0%
Iguatemi Rio Preto	3.365	2.537	32,6%	11.675	8.558	36,4%
Iguatemi Porto Alegre	12.049	10.222	17,9%	39.295	34.979	12,3%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	-	-	-	-	-
Praia de Belas	4.680	4.453	5,1%	15.239	16.512	-7,7%
Iguatemi Brasília	4.803	4.113	16,8%	15.897	13.517	17,6%
Rio Sul	4.220	-	n/a	4.220	-	n/a
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	1.203	-	n/a	3.488	-	n/a
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	-	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	360	353	2,0%	1.232	1.358	-9,3%
Total	102.278	88.101	16,1%	345.555	303.703	13,8%

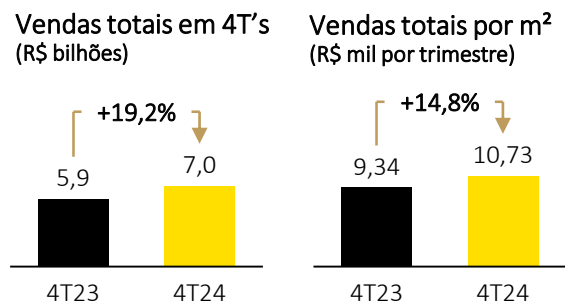
(1) Considera ABL total shoppings, outlets e torres.



VENDAS

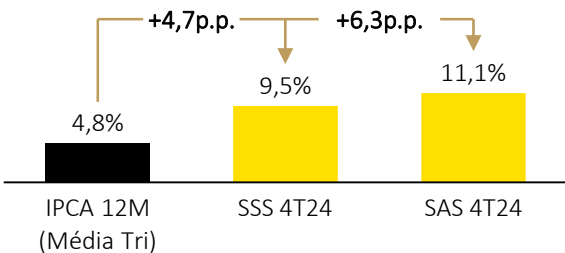
VENDAS CRESCERAM 11,1% EM RELAÇÃO AO 4T23, COSINDERANDO A MESMA BASE DE ATIVOS

As vendas totais da Iguatemi aceleraram no 4T24, principal período de vendas do varejo somado a um forte Black Friday e Natal. Em relação ao 4T23, o crescimento foi de 11,1% na mesma base de shoppings e 19,2% incluindo o RioSul. As vendas por m² cresceram 14,8%, 3,7 p.p. acima da média da carteira, resultado do processo de qualificação do portfólio com a compra do RioSul e a venda do Iguatemi São Carlos.



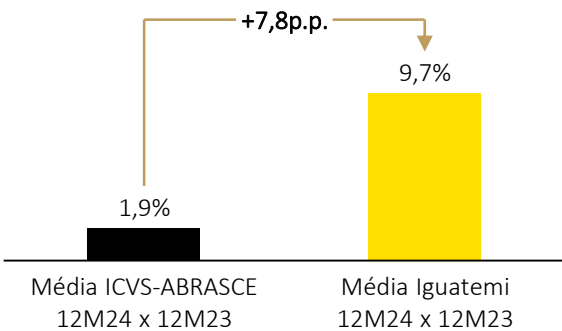
Os indicadores de vendas também apresentaram crescimento real superior ao 3T24, com SSS e SAS crescendo 4,7 p.p. e 6,3 p.p. acima da inflação, respectivamente. O resultado do SAS permaneceu acima do SSS, reforçando a estratégia de qualificação do mix dos nossos empreendimentos.

Crescimento real SAS x SSS no 4T24



Conforme tendência vista ao longo do ano de 2024, as vendas no portfólio Iguatemi continuaram com crescimentos acima dos principais índices do setor. Nos 12 meses do ano a Iguatemi apresentou crescimento 7,8 p.p. acima do Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-ABRASCE).

Crescimento de vendas (SAS) vs. Indústria ⁽¹⁾



Na quebra por segmentos, os que melhor desempenharam no 4T24 foram:

- **Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias:** justificado pela performance de Joalherias de 20,1% no período;
- **Serviços, Entretenimento e Outros:** puxada por serviços que cresceu 12,0%.

		4T24 x 4T23			12M24 x 12M23		
Vendas mesmas lojas (SSS)	% ABL	Âncoras ⁽²⁾	Demais lojas	Total	Âncoras ⁽²⁾	Demais lojas	Total
Alimentação	14,3%	2,9%	6,8%	6,5%	-0,7%	5,8%	5,2%
Moda, Calçados, Artigos de Couro	33,2%	10,1%	9,3%	9,5%	5,8%	6,7%	6,5%
Artigos para o Lar, Livraria, Papelaria, Info.	10,3%	7,8%	9,7%	9,4%	3,3%	6,2%	5,8%
Artigos Diversos, Saúde & Beleza, Joalherias	17,3%	5,5%	11,7%	11,3%	3,0%	12,4%	11,7%
Serviços, Entretenimento, Outros	25,0%	11,8%	8,0%	10,6%	7,1%	8,2%	7,4%
Total	100,0%	9,4%	9,6%	9,5%	5,2%	8,0%	7,5%

(1) Crescimento médio de vendas de 2024 versus 2023, de acordo com o ICVS – Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers Abrasce (ICVS Abrasce)

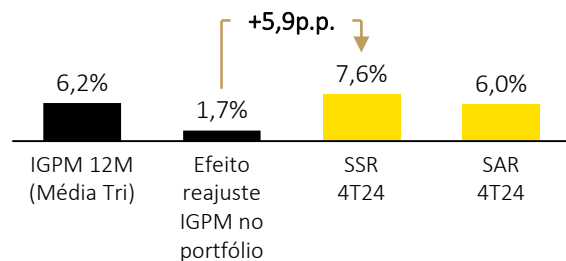
(2) Considerando âncoras como lojas com ABL igual ou superior a 1.000 m² e demais lojas com ABL inferior a 1.000 m².

ALUGUEL

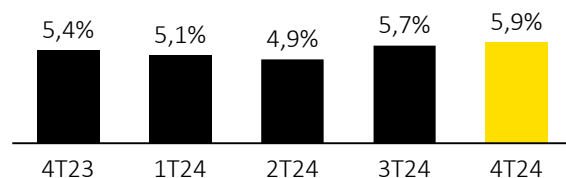
CRESCIMENTO REAL DE ALUGUEL POR MEIO DE LEASING SPREAD POSITIVOS NAS RENOVAÇÕES DE CONTRATOS E RETIRADA DE DESCONTOS

No 4T24, o SAR da Iguatemi cresceu 6,0%, enquanto SSR avançou 7,6%, representando um crescimento sobre o IGP-M que incidiu na base de contratos de 4,3p.p. e 5,9p.p. respectivamente.

SSR & SAR vs 4T23 (%)



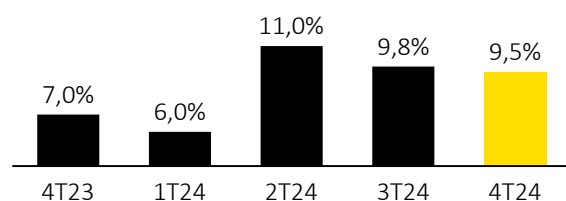
Evolução SSR real (% YoY)



A Iguatemi tem conseguido apresentar ganhos reais nos seus alugueis em virtude do crescimento das vendas dos lojistas, que refletem na redução do custo de ocupação (CO). A contínua redução do CO permite à Empresa seguir com três importantes frentes de crescimento de aluguel:

1. Leasing spread positivo de 9,5% para os contratos renovados nesse período de outubro a dezembro de 2024;

Leasing Spread Renovações – UDM (%)

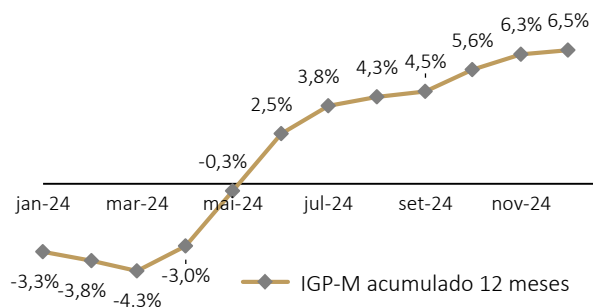


2. Crescimento do aluguel percentual de 22,6% resultado do bom desempenho de vendas dos lojistas e reflexo do menor custo de ocupação, que traz um aumento do número de lojistas que passam a pagar aluguel percentual sobre as vendas;

3. A contínua diminuição de descontos concedidos aos lojistas, que em comparação com os períodos anteriores encontram-se nos menores níveis desde 4T15.

Outro fator que contribuiu para o crescimento do aluguel foi a aceleração do IGP-M, indexador dos contratos, no segundo semestre de 2024. O índice atingiu 6,5% em dezembro, impactando positivamente os números do 4T24 e também criando um *carryforward* positivo para o restante de 2025. Ainda temos uma parte importante da base de contratos que não foi corrigida no 1S24 e que incidirá correção em 2025.

Evolução IGP-M acumulado 12M (%)



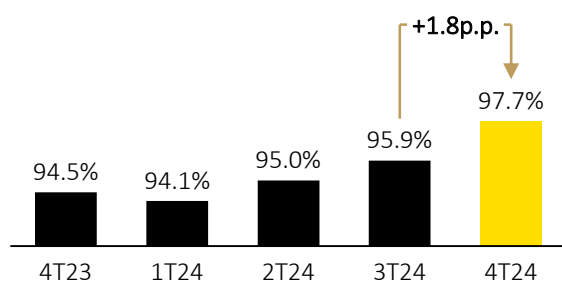
TAXA DE OCUPAÇÃO

COMERCIALIZAÇÃO E RETENÇÃO DE LOJISTAS ELEVA A TAXA DE OCUPAÇÃO MÉDIA PARA 97,7% NO 4T24, AUMENTO DE 3,2 P.P. VERSUS 4T23

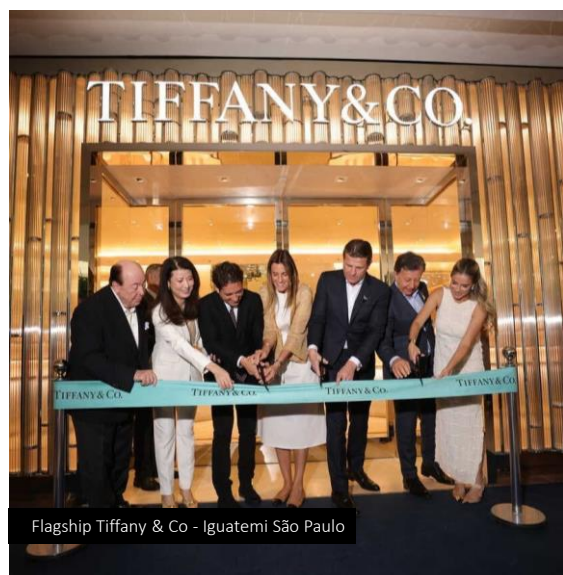
Neste trimestre, a Companhia avançou na taxa de ocupação em 1,8 p.p. em relação ao 3T24 (3,2 p.p. vs. 4T23), atingindo 97,7% na média do 4T24, um dos maiores patamares do seu portfólio. No ano, a média de ocupação foi de 95,7%.

Esse resultado é fruto da excelente performance comercial da Companhia, que apresentou uma melhora na retenção de lojistas, com 8,5% menos lojas saindo da base em relação aos últimos 5 anos.

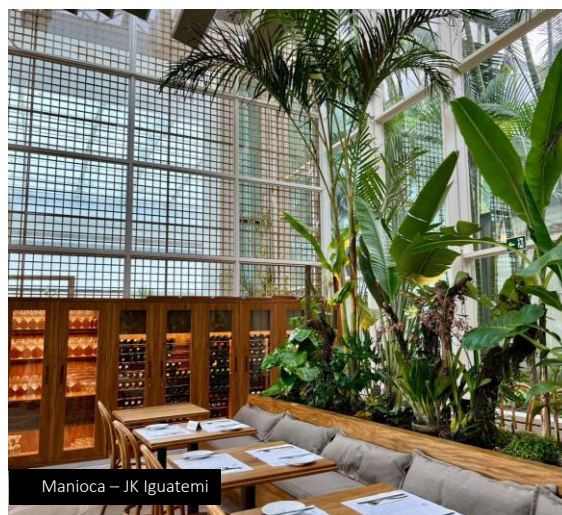
Evolução da taxa de ocupação (% ABL)



Em 2024, houve inaugurações importantes que complementaram ainda mais o portfólio da Companhia. Destacam-se a inauguração no **Iguatemi São Paulo da primeira *flagship* da Tiffany** na América Latina, celebrando o encontro entre luxo, arte e cultura, e a terceira unidade do restaurante **Manioca** da Chef



Helena Rizzo no **JK Iguatemi**, ocupando uma área de 652m² e com capacidade para 178 pessoas.



Buscando levar operações rentáveis aos demais shoppings do seu portfólio, a Iguatemi inaugurou importantes operações no interior de São Paulo no 4T24 como a: Kiko Milano, Maria Filó e Hering Mega Store no **Iguatemi Campinas**; BOSS no **Iguatemi Rio Preto**; Iorane e Almanara no **Iguatemi Ribeirão Preto**; e o Emporio Santa Therezinha no **Iguatemi Esplanada**.

Para 2025, a Companhia já assinou contratos para novas operações que irão fortalecer ainda mais nossos empreendimentos. Entre as novas operações estão Laces&Hair e Ráscal no **Iguatemi Campinas**, Bayard Esportes e Ça-Va Erick Jacquin no **Galleria**, Sephora no **Iguatemi Esplanada**, e a Academia Bio Ritmo no **Iguatemi Rio Preto**.

Além dessas assinaturas para o interior de São Paulo, temos: Misha e Carter's no **Iguatemi Alphaville**, Intimissimi e Locale no **Iguatemi Porto Alegre**, Bagaggio e Aramis para o **Fashion Outlet Santa Catarina**, entre outras novidades.

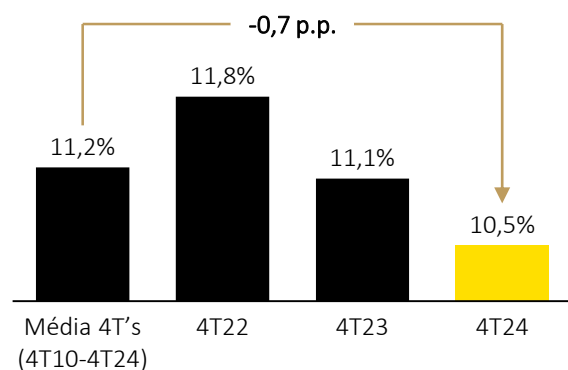
CUSTO DE OCUPAÇÃO E INADIMPLÊNCIA

CUSTO DE OCUPAÇÃO E INADIMPLÊNCIA EM NÍVEIS BAIXOS MANTÉM ESPAÇO PARA CONTINUAR BUSCANDO AUMENTO DE ALUGUEL

CUSTO DE OCUPAÇÃO

Conforme mencionado anteriormente, o crescimento das vendas atrelado à eficiência em custos condominiais gerou uma redução do custo de ocupação de 0,6 p.p. versus 4T23. Esse resultado permitiu mantermos o alto patamar de leasing spread aplicados nos últimos trimestres, bem como reduzir o patamar de descontos concedidos, resultando no menor nível para um quarto trimestre desde 2011.

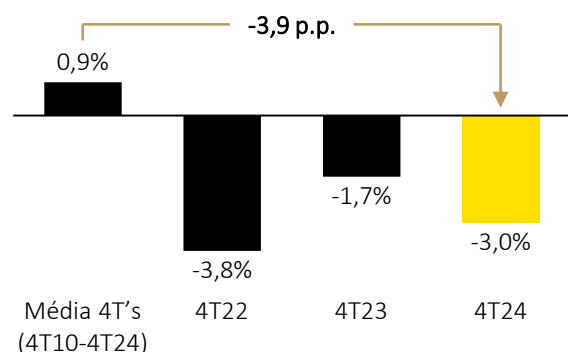
Evolução do custo de ocupação (%)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

Encerramos o 4T24 com renegociações recordes de aluguel, contribuindo para encerrar o trimestre com inadimplência negativa. Isso é reflexo da performance dos lojistas e do poder de cobrança da Iguatemi. Além disso, o bom resultado é fruto de uma inadimplência bruta constantemente em queda e que continua em níveis inferiores aos apresentados nos últimos 10 anos.

Evolução da inadimplência líquida (%)





DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

Os demonstrativos financeiros a seguir refletem gerencialmente, a partir de outubro, a aquisição de 16,63% do Rio Sul, apresentando o resultado do shopping consolidado, como os demais shoppings, ao longo da demonstração financeira, de modo a representar de maneira mais abrangente os resultados da Companhia.

DRE Consolidada – Gerencial (R\$ mil)	4T24	4T23	Var. %	12M24	12M23	Var. %
Aluguel mínimo mensal	212.280	199.148	6,6%	821.000	806.294	1,8%
Aluguel percentual	28.290	23.068	22,6%	82.896	70.955	16,8%
Locação temporária	34.795	32.141	8,3%	107.768	94.709	13,8%
Taxa de administração	19.874	17.276	15,0%	67.256	63.201	6,4%
Estacionamento	65.535	58.022	12,9%	228.314	202.995	12,5%
Outros (Shopping)	6.896	5.425	27,1%	26.432	18.729	41,1%
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	62.302	46.995	32,6%	167.987	145.997	15,1%
Receita Bruta	429.973	382.075	12,5%	1.501.654	1.402.881	7,0%
Impostos e descontos	-53.860	-50.262	7,2%	-175.338	-171.670	2,1%
Linearização dos descontos	-12.402	-16.693	-25,7%	-67.428	-60.494	11,5%
Receita Líquida	363.711	315.120	15,4%	1.258.887	1.170.717	7,5%
Custos	-67.377	-68.759	-2,0%	-250.391	-272.549	-8,1%
Despesas administrativas	-41.827	-30.913	35,3%	-124.073	-111.950	10,8%
Despesas Pré-operacionais	-1.156	-	n/a	-2.927	-	n/a
Outras receitas (desp.) operac.	49.967	32.555	53,5%	78.393	75.687	3,6%
Linearização de revenda de pontos	-2.685	391	n/a	-11.869	-18.736	-36,7%
Resultado de equivalência patrimonial	400	-21.171	n/a	-10.143	-30.712	-67,0%
EBITDA	301.033	227.222	32,5%	937.877	812.457	15,4%
Depreciação e amortização	-55.186	-43.297	27,5%	-195.719	-174.366	12,2%
EBIT	245.848	183.925	33,7%	742.158	638.090	16,3%
Receitas financeiras	31.469	28.992	8,5%	164.238	158.275	3,8%
Resultado operação SWAP	-19.114	27.523	n/a	-46.037	17.684	n/a
Despesas financeiras	-91.393	-97.748	-6,5%	-390.469	-440.247	-11,3%
Valor justo de instrumento de capital	-	-	-	-	-10.401	n/a
IR e CSLL	-25.958	-22.470	15,5%	-70.405	-54.454	29,3%
Participação dos minoritários	-46	-401	-88,5%	-132	-4.221	-96,9%
Lucro líquido	140.804	119.822	17,5%	399.354	304.726	31,1%

Indicadores Financeiros – Gerencial	4T24	4T23	Var. %	12M24	12M23	Var. %
Receita Líquida	363.711	315.120	15,4%	1.258.887	1.170.717	7,5%
EBITDA (R\$ mil)	301.033	227.223	32,5%	937.877	812.457	15,4%
Margem EBITDA	82,8%	72,1%	10,7 p.p.	74,5%	69,4%	5,1 p.p.
Lucro líquido (R\$ mil)	140.804	119.822	17,5%	399.354	304.726	31,1%
Margem líquida	38,7%	38,0%	0,7 p.p.	31,7%	26,0%	5,7 p.p.
FFO (R\$ mil)	195.989	163.120	20,2%	595.073	479.092	24,2%
Margem FFO	53,9%	51,8%	2,1 p.p.	47,3%	40,9%	6,3 p.p.
Receita líquida ajustada ⁽¹⁾	375.244	330.645	13,5%	1.321.595	1.226.976	7,7%
EBITDA ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	315.252	263.926	19,4%	1.024.264	919.704	11,4%
Margem EBITDA ajustado	84,0%	79,8%	4,2 p.p.	77,5%	75,0%	2,5 p.p.
Lucro líquido ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	164.084	134.577	21,9%	497.527	388.418	28,1%
Margem líquida ajustada	43,7%	40,7%	3,0 p.p.	37,6%	31,7%	6,0 p.p.
FFO ajustado (R\$ mil) ⁽¹⁾	219.269	177.875	23,3%	693.245	562.784	23,2%
Margem FFO ajustada	58,4%	53,8%	4,6 p.p.	52,5%	45,9%	6,6 p.p.
NOI ⁽²⁾	345.445	302.336	14,3%	1.086.002	997.681	8,9%
Margem NOI	95,2%	91,9%	3,3 p.p.	93,0%	91,8%	1,2 p.p.

(1) Excluindo o efeito da linearização, efeitos não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce e SWAP de ações e ganho/prejuízo de capital.

(2) NOI Shoppings consolidado na participação Iguatemi

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – CONCILIAÇÃO GERENCIAL COM E SEM LINEARIZAÇÃO

DRE – Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização, Infracommerce e SWAP	4T24 com linearização, IFCM e SWAP	4T24 sem linearização, IFCM e SWAP	4T23 com linearização, IFCM e SWAP	4T23 sem linearização, IFCM e SWAP
Aluguel mínimo mensal	212.280	212.280	199.148	199.148
Aluguel percentual	28.290	28.290	23.068	23.068
Locação temporária	34.795	34.795	32.141	32.141
Taxa de administração	19.874	19.874	17.276	17.276
Estacionamento	65.535	65.535	58.022	58.022
Outros (Shopping)	6.896	6.896	5.425	5.425
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	62.302	62.302	46.995	46.995
Receita Bruta	429.973	429.973	382.075	382.075
Impostos e descontos	-53.860	-54.728	-50.262	-51.430
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-12.402		-16.693	
Receita Líquida	363.711	375.245	315.120	330.645
Custos	-67.377	-67.377	-68.759	-68.759
Despesas administrativas	-41.827	-41.827	-30.913	-30.913
Despesas Pré-operacionais	-1.156	-1.156	0	0
Outras receitas (desp.) operac.	49.967	49.967	32.555	32.555
Linearização de revenda de pontos ⁽¹⁾	-2.685		391	
Resultado de equivalência patrimonial	400	400	-21.171	399
EBITDA	301.033	315.252	227.222	263.926
Depreciação e amortização	-55.186	-55.186	-43.297	-43.297
EBIT	245.848	260.067	183.925	220.629
Receitas financeiras	31.469	31.469	28.992	28.992
Resultado operação SWAP	-19.114		27.523	
Despesas financeiras	-91.393	-91.393	-97.748	-97.748
Valor justo de instrumento de capital	-		-	
IR e CSLL	-25.958	-36.012	-22.470	-16.895
Participação dos minoritários	-46	-46	-401	-401
Lucro líquido	140.804	164.084	119.822	134.577

(1) Linearização líquida da amortização.



DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – CONCILIAÇÃO GERENCIAL COM E SEM LINEARIZAÇÃO

DRE – Conciliação entre a demonstração gerencial com e sem linearização, Infracommerce e SWAP	12M24 com linearização, IFCM e SWAP	12M24 sem linearização, IFCM e SWAP	12M23 com linearização, IFCM e SWAP	12M23 sem linearização, IFCM e SWAP
Aluguel mínimo mensal	821.000	821.000	806.294	806.294
Aluguel percentual	82.896	82.896	70.955	70.955
Locação temporária	107.768	107.768	94.709	94.709
Taxa de administração	67.256	67.256	63.201	63.201
Estacionamento	228.314	228.314	202.995	202.995
Outros (Shopping)	26.432	26.432	18.729	18.729
Varejo (Iguatemi 365 e I-Retail)	167.987	167.987	145.997	145.997
Receita Bruta	1.501.654	1.501.654	1.402.881	1.402.881
Impostos e descontos	-175.338	-180.058	-171.670	-175.905
Linearização dos descontos ⁽¹⁾	-67.428		-60.494	
Receita Líquida	1.258.887	1.321.596	1.170.717	1.226.976
Custos	-250.391	-250.391	-272.549	-272.549
Despesas administrativas	-124.073	-124.073	-111.950	-111.950
Despesas Pré-operacionais	-2.927	-2.927	-	-
Outras receitas (desp.) operac.	78.393	78.394	75.687	75.687
Linearização de revenda de pontos ⁽¹⁾	-11.869		-18.736	
Resultado de equivalência patrimonial	-10.143	1.667	-30.712	1.540
EBITDA	937.877	1.024.264	812.457	919.704
Depreciação e amortização	-195.719	-195.719	-174.366	-174.366
EBIT	742.158	828.546	638.090	745.338
Receitas financeiras	164.238	164.238	158.275	158.275
Resultado operação SWAP	-46.037		17.684	
Despesas financeiras	-390.469	-390.469	-440.247	-440.247
Valor justo de instrumento de capital	-		-10.401	
IR e CSLL	-70.405	-104.656	-54.454	-70.727
Participação dos minoritários	-132	-132	-4.221	-4.221
Lucro líquido	399.354	497.527	304.726	388.418

(1) Linearização líquida da amortização.



Iguatemi Campinas



DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO - SHOPPINGS

Os demonstrativos financeiros a seguir refletem gerencialmente, a partir de outubro, a aquisição de 16,63% do Rio Sul, apresentando o resultado do shopping consolidado, como os demais shoppings, ao longo da demonstração financeira, de modo a representar de maneira mais abrangente os resultados da Companhia.

DRE Shoppings - Gerencial (R\$ mil) ¹	4T24	4T23	Var. %	12M24	12M23	Var. %
Aluguel mínimo mensal	212.280	199.148	6,6%	821.000	806.294	1,8%
Aluguel percentual	28.290	23.068	22,6%	82.896	70.955	16,8%
Locação temporária	34.795	32.141	8,3%	107.768	94.709	13,8%
Taxa de administração	19.874	17.276	15,0%	67.256	63.201	6,4%
Estacionamento	65.535	58.022	12,9%	228.314	202.995	12,5%
Outros (Shopping)	6.896	5.425	27,1%	26.432	18.730	41,1%
Receita Bruta	367.671	335.080	9,7%	1.333.667	1.256.884	6,1%
Impostos e descontos	-38.082	-39.204	-2,9%	-136.680	-140.058	-2,4%
Receita Líquida	329.589	295.876	11,4%	1.196.987	1.116.826	7,2%
Custos	-28.689	-38.800	-26,1%	-136.333	-147.065	-7,3%
Despesas administrativas	-41.827	-30.913	35,3%	-124.073	-111.950	10,8%
Despesas pré-operacionais	-1.156	-	n/a	-2.927	-	n/a
Outras receitas (desp.) operacionais	48.968	32.705	49,7%	77.342	73.937	4,6%
Resultado de equivalência patrimonial	400	399	0,2%	1.667	1.540	8,2%
EBITDA	307.285	259.267	18,5%	1.012.662	933.288	8,5%
Margem EBITDA	93,2%	87,6%	5,6 p.p.	84,6%	83,6%	1,0 p.p.

(1) Excluindo o efeito da linearização, efeitos não caixa da variação do preço da ação da Infracommerce e SWAP de ações e ganho/prejuízo de capital.

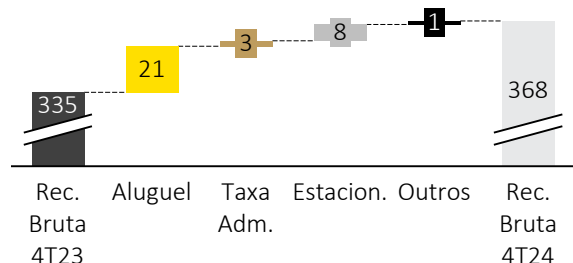


RECEITA BRUTA - SHOPPINGS

ACELERAÇÃO DO ALUGUEL MÍNIMO E CRESCIMENTO DE ALUGUEL/M² NO TRIMESTRE

A Receita Bruta no 4T24, apresentou um aumento de 9,7% sobre o 4T23. No acumulado do ano, o crescimento foi de 6,1% em relação ao ano de 2023.

CRESCIMENTO RECEITA BRUTA 4T24 (R\$ milhões)



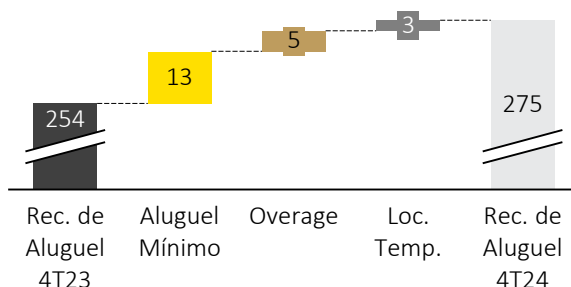
A Receita de Aluguel total (Mínimo, Percentual (*overage*) e Locações Temporárias), que representa 74,9% da receita bruta de shoppings, cresceu 8,3% em relação ao 4T23 e 4,1% no ano em comparação a 2023.

O aluguel/m² dos shoppings no trimestre também avançou 8,4% em relação ao 4T23 e 5,2% na comparação de 2024 com 2023.

O crescimento da Receita de Aluguel em relação ao 4T23 é atribuído principalmente a:

- **Aluguel Mínimo:** aumento de 6,6%, impulsionado principalmente pela aceleração do IGP-M, o fechamento de áreas vagas e as renovações de contratos com leasing spread positivo de 9,5%. A performance do trimestre foi impactada positivamente pela inclusão do RioSul e negativamente pelas vendas de participação no São Carlos e Alphaville. Desconsiderando a redução de ABL do Shopping Market Place, o crescimento seria de 10,8%
- **Aluguel Percentual (*overage*):** crescimento de 22,6%, decorrente do forte crescimento das vendas e da redução no custo de ocupação, o que permitiu que mais lojistas atingissem o gatilho do aluguel percentual;
- **Locações Temporárias:** aumento de 8,3%, devido à contínua reprecificação dos contratos de mídia e ao aumento da receita de mídia digital, patrocínios e locações de espaços.

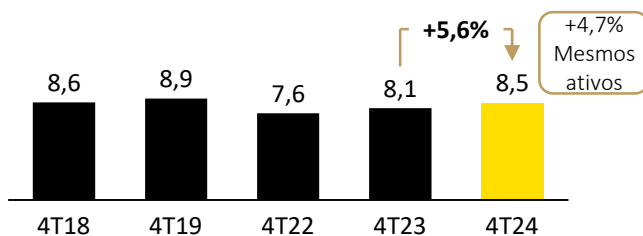
CRESCIMENTO RECEITA DE ALUGUEL 4T24 (R\$ milhões)



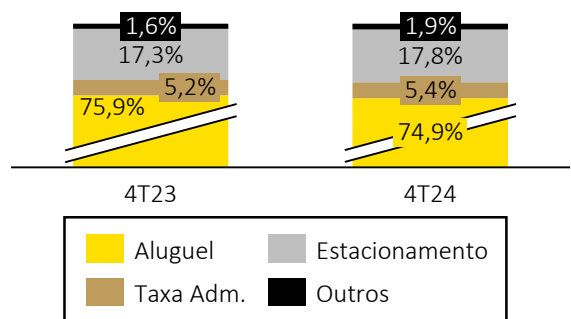
A Taxa de Administração apresentou crescimento de 15,0% em relação ao 4T23, impactada pelo crescimento do resultado operacional dos empreendimentos, além da adição das taxas relacionadas ao início da administração do RioSul. No ano, a linha apresentou um aumento de 6,4%.

A Receita de Estacionamento no 4T24 apresentou um crescimento de 12,9% em relação ao 4T23, refletindo o reajuste das tarifas realizado no início do ano, o aumento de 5,6% no fluxo de veículos e a inclusão da receita do RioSul. Na comparação anual, o crescimento da receita foi de 12,5% em relação a 2023.

FLUXO DE VEÍCULOS (# milhões de veículos)



COMPOSIÇÃO DA RECEITA BRUTA EM 4T's (% total)





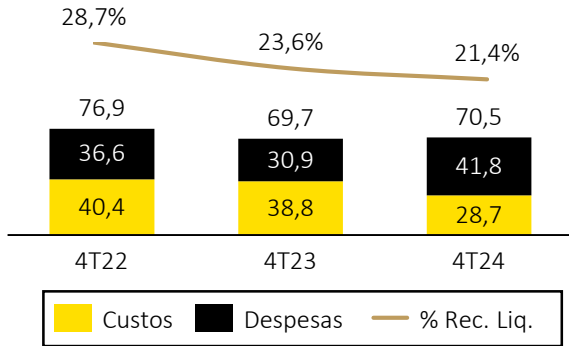
CUSTOS E DESPESAS - SHOPPINGS

CUSTOS E DESPESAS COMO PERCENTUAL DA RECEITA LÍQUIDA SEGUE CAINDO

Os Custos de Aluguéis e Serviços caíram 26,1% versus 4T23 e 7,3% versus 2023. No trimestre a queda é justificada pela redução no custo do estacionamento (devido a reversão pontual de IPTU) e custos com área vaga, refletindo o aumento da taxa de ocupação. O crescimento de Serviços de Terceiros no trimestre é devido à descasamento na realização de alguns custos (no ano são justificados pela mudança na estrutura dos corretores comerciais realizada em 2023).

As Despesas Administrativas tiveram um aumento de 35,3% versus 4T23 e 10,8% na comparação anual. No trimestre, o crescimento nas linhas de Pessoal e Remuneração baseado em Ações são justificados pelo incremento do PLR de 2024 devido a superação das metas estabelecidas e expansão no programa de ILP a executivos.

Evolução dos Custos e Despesas (R\$ milhões) e % da Receita Líquida



Vale ressaltar que nos últimos anos a companhia gerou uma eficiência operacional na linha de custos e despesas, tendo desde 2022 reduzido o percentual da linha sobre a receita líquida de 28,7% em 4T22 para 21,4% para o 4T24.

Adicionalmente a isso, nesse trimestre foram contabilizados R\$ 6,2 milhões a mais em provisão para PLR. Tirando esse efeito, o crescimento das despesas de pessoal seriam de 11,8%, conforme pode ser observado na tabela abaixo

Despesas - Shopping (R\$ MM)	4T24	4T23	Var. %
Pessoal	-27,5	-20,2	36,2%
(-) PLR	-16,8	-10,6	58,1%
Pessoal Ajustado	-10,7	-9,5	11,8%

Além disso, as despesas com serviços de terceiros também apresentaram um descasamento sazonal.

Despesas Pré-operacionais

Em 2025 seguiremos contabilizando as despesas pré-operacionais devido aos projetos de desenvolvimento em andamento como a comercialização dos lotes da Casa Figueira.

Custos e despesas – Shoppings (R\$ mil)	4T24	4T23	Var. %	12M24	12M23	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-28.689	-38.800	-26,1%	-136.333	-147.065	-7,3%
Pessoal	-9.970	-10.377	-3,9%	-38.359	-41.168	-6,8%
Serviços de terceiros	-4.135	-3.171	30,4%	-13.485	-8.452	59,6%
Fundo de promoção	-1.026	-1.197	-14,2%	-3.507	-3.659	-4,2%
Estacionamento	-6.184	-11.681	-47,1%	-38.773	-40.716	-4,8%
Outros	-7.374	-12.375	-40,4%	-42.209	-53.071	-20,5%
Despesas Administrativas	-41.827	-30.913	35,3%	-124.073	-111.950	10,8%
Pessoal	-27.463	-20.162	36,2%	-74.374	-64.855	14,7%
Remuner. baseado em ações	-5.139	-3.755	36,9%	-15.795	-14.411	9,6%
Serviços de terceiros	-5.098	-3.102	64,3%	-17.700	-17.331	2,1%
Outros	-4.128	-3.894	6,0%	-16.204	-15.353	5,5%
Total	-70.517	-69.714	1,2%	-260.407	-259.015	0,5%



OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS - SHOPPINGS

VALORIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES GERAM RESULTADO PARA A COMPANHIA EM VGV E REVENDA DE PONTO

As Outras Receitas e Despesas Operacionais somaram R\$ 49,0 milhões no trimestre, representando um crescimento de 49,7%. O resultado se justifica pelo aumento de vendas de pontos e venda de fração ideal do terreno do Complexo Market Place, conforme divulgado em comunicado ao mercado ([link](#)).

Além disso, a linha de Outros inclui a reversão de PDD de R\$ 5,2 milhões, devido ao resultado da inadimplência no 4T24, que encerrou o trimestre em -3,0%. No ano, a inadimplência também encerrou negativa em -1,1%.

Outras Rec. (Desp.) Op. - Shopping (R\$ mil)	4T24	4T23	Var. %	12M24	12M23	Var. %
Desenvolvimento imobiliário	35.000	31.157	12,3%	35.000	34.491	1,5%
Revenda de ponto	8.907	5.447	63,5%	33.230	38.048	-12,7%
Outros	5.061	-3.899	n/a	9.112	1.399	551,3%
Total	48.968	32.705	49,7%	77.342	73.938	4,6%

RESULTADO VAREJO

OPERAÇÃO DE LOJAS PRÓPRIAS CRESCE DE FORMA SUSTENTÁVEL SE TORNANDO LUCRATIVA

As operações de varejo no 4T24, apresentaram um aumento de 32,6% na comparação com o 4T23, refletindo a inclusão da Loewe ao portfólio, além do crescimento orgânico de vendas das lojas existentes.

Os Custos e Despesas cresceram 29,1% sobre o 4T23, contribuindo para um crescimento do EBITDA de 71,0% na comparação com o 4T23, encerrando o período com uma margem

EBITDA de 17,5%, aumento de 4p.p. na em relação ao mesmo período do ano anterior.

No acumulado de 2024, a Receita Bruta apresentou um crescimento de 15,1% em relação a 2023, os custos e despesas reduziram em 9,1% devido ao reposicionamento estratégico do Iguatemi 365. Com isso, o EBITDA em 2024 somou R\$ 11,6 milhões, com uma margem de 9,3%.

DRE Varejo - i-Retail e Iguatemi 365 (R\$ mil) ¹	4T24	4T23	Var. %	12M24	12M23	Var. %
Receita bruta	62.302	46.995	32,6%	167.987	145.997	15,1%
Impostos e descontos	-16.646	-12.227	36,1%	-43.378	-35.847	21,0%
Receita líquida	45.656	34.768	31,3%	124.609	110.150	13,1%
Custos e despesas	-38.687	-29.959	29,1%	-114.058	-125.484	-9,1%
Outras receitas (desp.) operacionais	999	-150	n/a	1.052	1.749	-39,9%
EBITDA	7.967	4.659	71,0%	11.603	-13.585	n/a
Margem EBITDA	17,5%	13,4%	4,1 p.p.	9,3%	-12,3%	21,6 p.p.



(1) Sem Linearização.



RESULTADO FINANCEIRO

RESULTADO FINANCEIRO SEM EFEITO DO SWAP CONTINUA MELHORANDO COM APLICAÇÕES DE CAIXA RENDENDO MELHOR

O Resultado Financeiro Líquido, excluindo o efeito do SWAP de ações, apresentou melhora de 12,8% no trimestre e 19,8% no ano.

As Receitas Financeiras (excluindo a remuneração do CRI do RioSul) encerraram o trimestre com uma queda de 78,1% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior explicado pela desvalorização da posição de SWAP e redução da posição de caixa decorrentes da compra do Shopping RioSul.

Já no ano de 2024, as Receitas Financeiras atingiram R\$ 118,2 milhões, redução de 32,8%, tendo como principal impacto negativo o

resultado com operação de swap de ações.

As despesas financeiras encerram o 4T24 em R\$ 91,4 milhões, com uma queda de 6,5% em relação à 4T23, principalmente puxada pela variação da linha de outros

Vale ressaltar que a receita de aplicação financeira (CRI RioSul) não foi considerada neste demonstrativo, tendo em vista estar sendo refletida gerencialmente no Resultado da Companhia. No início de janeiro de 2025, o CRI foi liquidado e a participação passou a ser detida diretamente na propriedade.

Resultado financeiro líquido – Gerencial (R\$ mil)	4T24	4T23	Var. %	12M24	12M23	Var. %
Receitas financeiras	12.354	56.515	-78,1%	118.202	175.960	-32,8%
Rendimento aplicações	31.644	41.669	-24,1%	166.921	163.196	2,3%
Resultado operação SWAP	-19.114	27.523	n/a	-46.037	17.684	n/a
Outros	-175	-12.677	-98,6%	-2.683	-4.920	-45,5%
Despesas financeiras	-91.393	-97.748	-6,5%	-390.469	-440.247	-11,3%
Despesas com juros	-102.805	-96.910	6,1%	-411.144	-440.460	-6,7%
Outros	11.412	-838	n/a	20.675	213	9.612,5%
Total	-79.039	-41.232	91,7%	-272.267	-264.287	3,0%

RESULTADO DE INSTRUMENTO DE CAPITAL

Em agosto, a Companhia alienou a totalidade de sua participação na Infracommerce. Para fins comparativos históricos foi mantido o quadro abaixo.

A partir de 2025, não haverá valores históricos a serem apresentados nessa linha.

Resultado dos Instrumentos de Capital – Gerencial (R\$ mil)	4T24	4T23	Var. %	12M24	12M23	Var. %
Valor justo de instrumento de capital	-	-	-	-	-10.401	n/a
Total	-	-	-	-	-10.401	n/a



IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

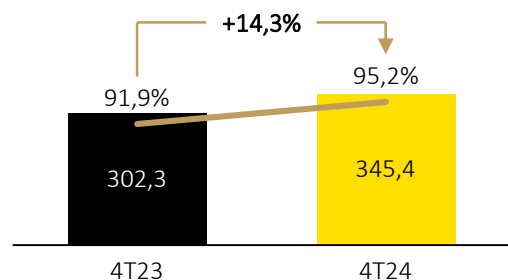
A alíquota efetiva de imposto de renda e contribuição social encerrou o 4T24 em 18,0%, patamar semelhante

ao apresentado nos últimos trimestres, fruto da forma pela qual a Iguatemi está organizada societariamente.

NOI, LUCRO LÍQUIDO E FFO⁽¹⁾

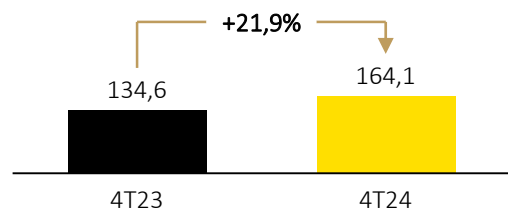
No 4T24 o NOI na participação Iguatemi teve crescimento de 14,3% sobre o 4T23, puxado principalmente pela melhora na taxa de ocupação do portfólio. No ano alta foi de 8,9% versus 2023.

Evolução do NOI (R\$ milhões) e Margem NOI nos 4T's

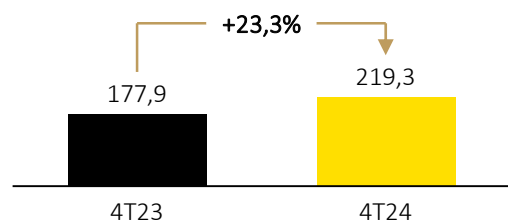


O Lucro Líquido Ajustado⁽²⁾ foi de R\$ 164,1 milhões, 21,9% acima do 4T23 e 28,1% na comparação de 2024 com 2023. O FFO Ajustado⁽²⁾ atingiu R\$ 219,3 milhões, 23,3% acima do 4T23 e 23,2% na comparação anual.

Evolução do Lucro Líquido Ajustado⁽²⁾ (R\$ milhões)



Evolução do FFO Ajustado⁽²⁾ (R\$ milhões)



(1) Indicadores refletem vendas de participação dos shoppings Iguatemi São Carlos e Iguatemi Alphaville a partir do mês de setembro de 2024 e aquisição do Rio Sul a partir de outubro de 2024;

(2) Excluindo o efeito da linearização, Infracommerce e o resultado do SWAP das ações



ENDIVIDAMENTO

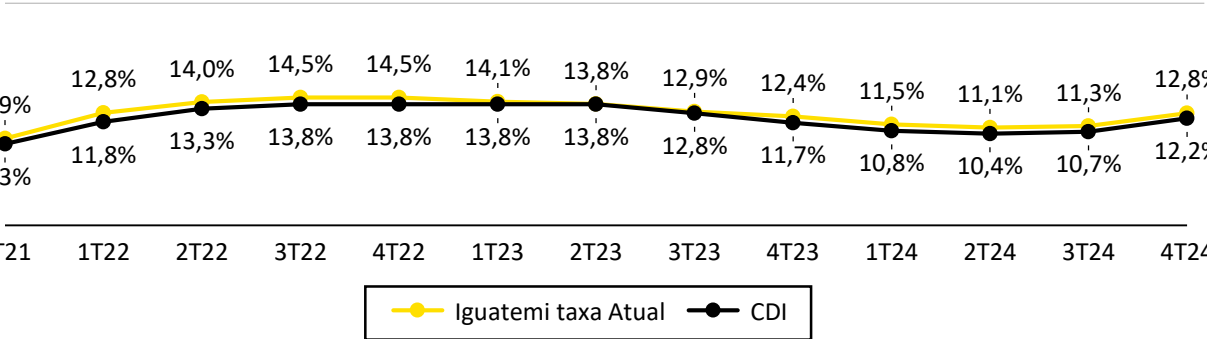
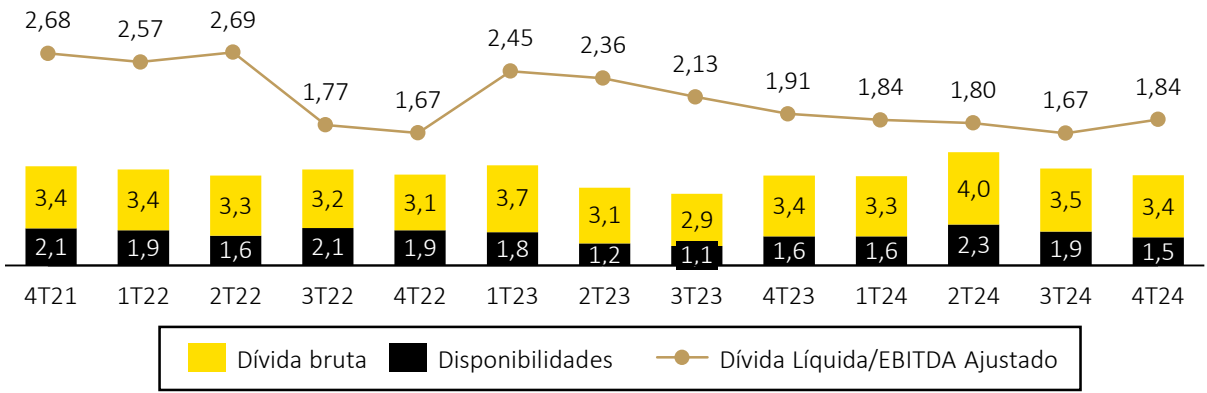
DÍVIDA LÍQUIDA/EBITDA AJUSTADO SEGUE ABAIXO DE 2X

A Iguatemi S.A. encerrou o trimestre com uma redução de Dívida Total de 1,6% em relação ao trimestre anterior. A gestão de passivos realizada em 2024, contribuiu para uma redução no custo médio da dívida de 0,8 p.p., encerrando a 105,0% do CDI.

balanço o CRI utilizado na operação de compra do RioSul, que foi liquidado no dia 2 de janeiro de 2025, a companhia inicia o ano com uma alavancagem (Dívida Líquida/EBITDA Ajustado) de 1,84x.

A Dívida Líquida consolidada encerrou o 4T24 com uma redução de 0,4% na comparação com o 3T24. Com esse movimento e excluindo do

Dados consolidados (R\$ mil)	4T24	3T24	Var. %
Dívida total	3.436.200	3.490.877	-1,6%
Disponibilidades	1.821.355	1.869.490	-2,6%
(-) Liquidação CRI (aquisição RioSul)	271.477	-	n/a
Disponibilidades ajustada	1.549.878	-	n/a
Dívida líquida	1.614.845	1.621.387	-0,4%
Dívida líquida após liquidação do CRI	1.886.322	-	n/a
EBITDA (LTM)	937.877	884.901	6,4%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾ (LTM)	1.024.264	972.939	5,7%
Dívida líquida/EBITDA ⁽²⁾	2,01x	1,83x	+0,18
Dívida líquida/EBITDA Ajustado ^{(1) (2)}	1,84x	1,67x	+0,17
Custo da dívida (% CDI)	105,0%	105,8%	-0,8 p.p.
Prazo da dívida (anos)	5,3	5,5	-0,2



(1) Excluindo o efeito da linearização, Infracommerce e o resultado do SWAP das ações; (2) Considera Dívida Líquida Após Liquidação do CRI, lastro da aquisição do Rio Sul.



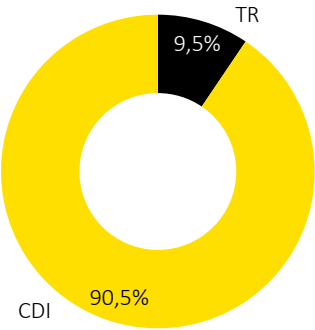
ENDIVIDAMENTO

CUSTO DA DÍVIDA EM % DO CDI CONTINUA REDUZINDO COM GESTÃO DE PASSIVOS

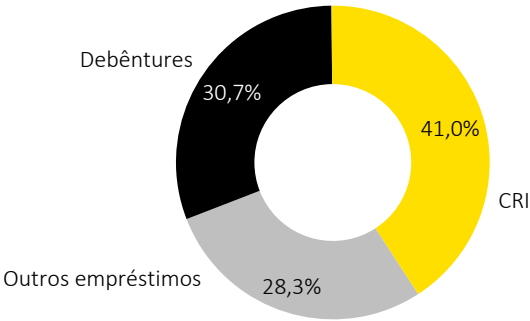
	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24
Prazo da Dívida (anos)	3,6	3,3	3,1	3,0	2,8	4,2	4,7	4,7	4,6	4,3	4,7	5,5	5,3
Custo da Dívida (%CDI)	107%	113%	106%	106%	106%	103%	101%	102%	106%	107%	107%	106%	105%

Dívida Total por Indexador e Prazo (R\$ mil)	30/12/2024	%	30/09/2024	%
TR	324.929	9,5%	336.075	9,6%
CDI	3.111.271	90,5%	3.154.802	90,4%
Curto Prazo	262.025	7,6%	293.940	8,4%
Longo Prazo	3.174.175	92,4%	3.196.938	91,6%

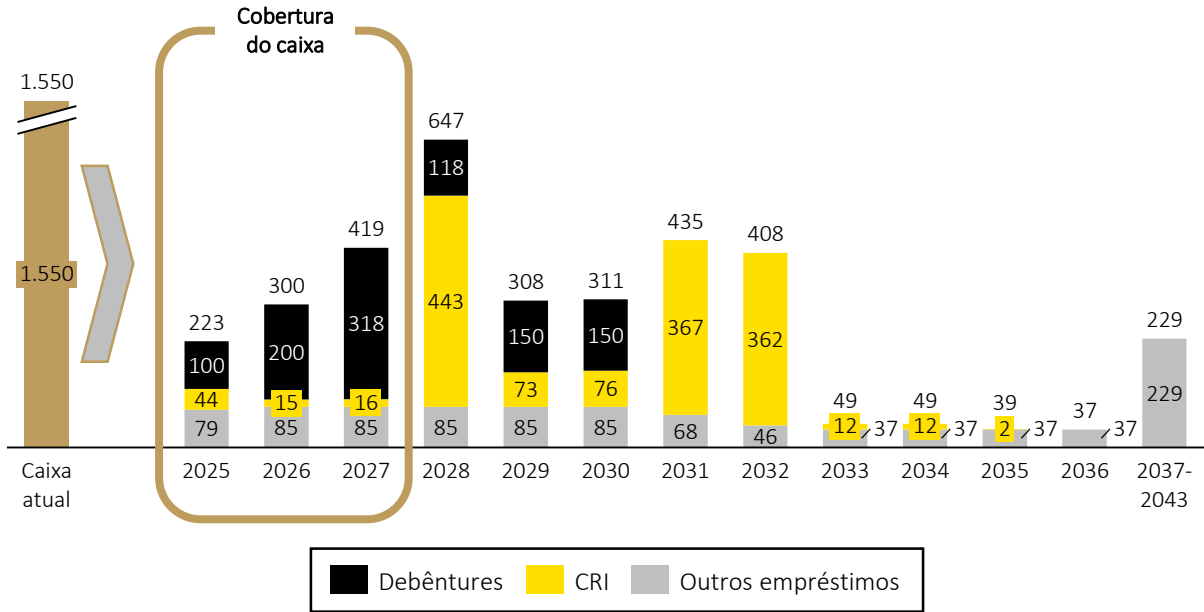
Perfil da dívida por indexador



Perfil da dívida por modalidade¹



Cronograma de amortização da dívida ⁽¹⁾⁽²⁾ - Anual (R\$ milhões)



(1) Visão caixa; (2) Considera Caixa Após Liquidação do CRI, lastro da aquisição do Rio Sul.



FLUXO DE CAIXA

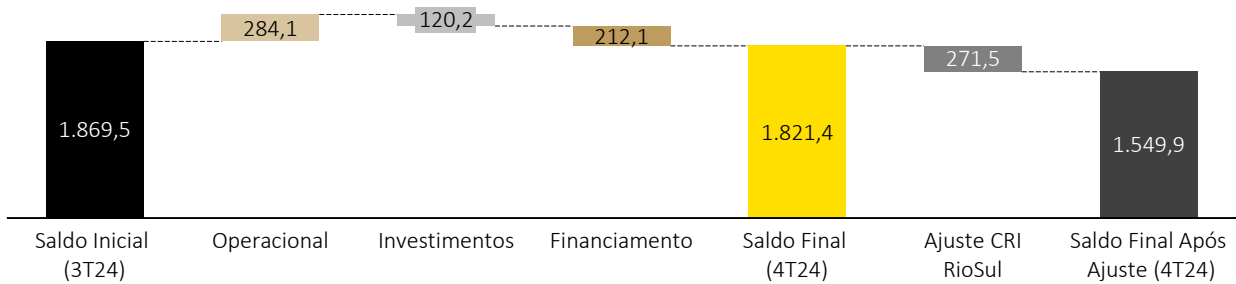
O Caixa ajustado da Iguatemi (considerando o saldo do Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras) reduziu em R\$ 48,1 milhões em comparação ao trimestre anterior (3T24), finalizando em R\$ 1.821,4 milhões.

Principais variações (R\$ milhões):

- Caixa Líquido gerado pelas atividades operacionais⁽¹⁾ de R\$ 284,2 milhões;
- Caixa Líquido das atividades de

investimentos⁽²⁾ de R\$ 120,2 milhões negativos;

- Caixa Líquido das atividades de financiamento⁽³⁾ de R\$ 212,1 milhões negativos.
- Ajuste com liquidação do CRI, instrumento utilizado na operação de compra do RioSul, que somou R\$271,5 milhões e ocorreu dia 2 de janeiro de 2025.



1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 149,8 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.
2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 114,2 milhões negativos classificados como "Aplicações Financeiras".
3) Caixa de Financiamento ajustado em R\$ 111,4 milhões referentes ao pagamento de juros.

INVESTIMENTOS

Foram investidos R\$ 235,3 milhões no ano em Capex de manutenção/reinvestimento dos shoppings do portfólio, bem como investimentos relacionados a projetos em andamento.

CAPEX (R\$ mil)	2024
Manutenção	54.644
Desenvolvimento Imobiliário	107.493
Outros	73.147
Total ⁽¹⁾	235.284
Aquisições	55.119
Total	290.403

(1) CAPEX compartilhado no guidance



PORTFÓLIO IGUATEMI

RECICLAGEM DE PORTFÓLIO COMO PARTE DA ESTRATÉGIA 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.

5) Power Center localizado anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.



POTENCIAL CONSTRUTIVO

BANCO DE TERRENOS EXTENSO PERMITE CONTINUARMOS COM A ESTRATÉGIA DE ADENSAMENTO E POSSÍVEIS EXPANSÕES

No médio/longo prazo, a Iguatemi continuará usando seu potencial construtivo de aproximadamente 1,5 milhão m² (112,1 mil m² de ABL e 1.495 mil m² de área privativa/imobiliária) para fortalecer suas propriedades existentes

de resultados, parte da nossa estratégia vem do adensamento dos entornos de nossos empreendimentos. Por esse motivo, temos vendido frações de nossos terrenos para desenvolvimento de projetos de uso misto (comerciais, residenciais, mistos e multifamily).

Conforme mencionado nos últimos relatórios

Empreendimento	Shopping (ABL m ²)	Imobiliário (AP m ²)	% Iguatemi
Iguatemi São Paulo	3.430	-	59,6%
Iguatemi Campinas - Terreno Anexo ⁽²⁾	-	1.044.185	24,8%
Iguatemi Campinas	7.300	60.300	70,0%
Iguatemi Campinas - Power Center	5.000	181.635	70,0%
Iguatemi Porto Alegre	3.233	29.150	88,0%
Iguatemi Esplanada	12.000	105.000	46,0%
Praia de Belas	3.000	-	37,6%
Galleria	11.000	27.000	100,0%
Market Place	-	-	100,0%
Iguatemi Brasília	15.433	5.292	60,0%
Iguatemi Alphaville	7.716	-	60,0%
Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	89,0%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	12.500	-	57,6%
I Fashion Outlet Santa Catarina ⁽¹⁾	10.000	-	54,0%
Iguatemi Rio Preto	21.500	20.000	88,0%
JK Iguatemi	-	22.266	100,0%
Total	112.112	1.494.828	39,9%
ABL construída/comercializada	647.500	365.420	
Percentual de expansão	17,3%	409,1%	

(1) Terrenos permutados.

(2) Opção de permuta + preferência.

Nota: Landbank indicativo. Os projetos podem ser alterados, mudando os coeficientes de aproveitamento e de utilização do potencial construtivo.





PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

ESTIMATIVA DE VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES EM OPERAÇÃO ESTÁ 120,9% ACIMA DO ENTERPRISE VALUE DA EMPRESA

Em dezembro de 2024 atualizamos o valor justo das nossas propriedades em operação e propriedades em desenvolvimento. No 4T24 estimamos esse valor em R\$ 15,6 bilhões, 120,9% acima do *Enterprise Value* da Empresa.

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado utilizando o Fluxo de Caixa Descontado. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas das propriedades em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são utilizadas na determinação dos valores justos

dos empreendimentos.

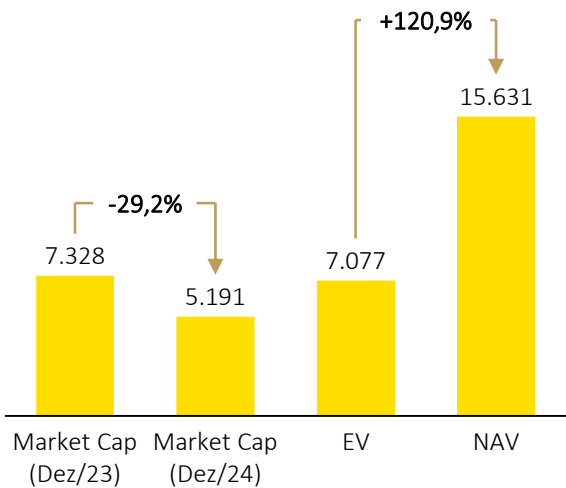
As seguintes premissas foram utilizadas:

- i. Taxa de desconto real de 9,0% a.a.;
- ii. Taxa de crescimento real na perpetuidade de 2,0% a.a.;
- iii. Não está considerado no cálculo quaisquer projetos greenfield.

	Unit Equivalente									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Valor a 100% (R\$ milhões)	14.955	16.406	19.328	21.830	24.780	24.888	23.859	20.908	22.728	26.988
Participação Iguatemi (R\$ milhões)	8.287	9.027	10.534	11.872	14.011	14.612	14.034	12.752	14.070	15.631
ABL total (mil m²)	746	746	746	757	710	711	709	723	727	753
ABL própria (mil m²)	454	455	455	459	453	471	469	489	490	481
Número de Ações (mil)	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	176.612	264.109	300.585	300.585	300.585
Preço da Ação (R\$)	17,25	24,66	37,14	36,86	52,98	39,97	16,90	17,59	23,63	17,27
NAV por Ação (R\$)	46,92	51,11	59,65	67,22	79,33	82,74	53,14	42,42	46,81	52,00

Data base: 31/12/2024

NAV e Market Cap da Companhia (R\$ milhões)⁽¹⁾⁽²⁾



(1) Data base do Market Cap: 31/12/2024; (2) Para o cálculo do Enterprise Value, foi utilizada a dívida líquida de R\$ 1.886,3 milhões, refletindo a liquidação do CRI referente ao lastro da operação do Rio Sul, ocorrida em 2 de janeiro de 2024.

EVENTOS

IGUATEMI SEGUE SUPREENDEDNDO SEUS CLIENTES COM EVENTOS MEMORÁVEIS E EXPERIÊNCIAS ICÔNICAS.

IGUATEMI TALKS FASHION

O Shopping JK Iguatemi recebeu a 8ª edição do Iguatemi Talks Fashion entre os dias 22 e 23 de outubro, evento que busca informar e inspirar o público sobre inovação, tendências e estratégias dentro do mercado da moda e design. A programação contou com personalidades de referência, nacionais e internacionais, como Beka Gvishiani, Alexandre Birman, Castas Kazantzis, Rayssa Leal e Sasha Meneghel. 10% da bilheteria do evento foi destinada ao IN-MOD (Instituto Nacional de Moda e Design), reforçando a posição da Iguatemi de apoiadora à moda nacional.

CHAVES

Seguindo o sucesso da exposição no Iguatemi Campinas, levamos a experiência ao Shopping Iguatemi Esplanada entre os dias 6 de dezembro a 16 de fevereiro, recebendo mais de 45 mil pessoas. A exposição faz homenagem aos 40 anos da estreia de um dos seriados de TV mais queridos do Brasil “Chaves” e “Chapolin Colorado”, e transporta os visitantes para a icônica Vila do Chaves, além de um acervo exclusivo com figurinos e roteiros.

NATAL

Anualmente no mês de dezembro, realizamos a chegada do Papai Noel com apresentações natalinas e ativações em diversos shoppings como: Iguatemi Campinas, Iguatemi Alphaville, Iguatemi Brasília, Galleria, Iguatemi Esplanada, Iguatemi São José do Rio Preto e Iguatemi Ribeirão Preto.

No Shopping Iguatemi São Paulo, a 5ª edição da tradicional Parada de Natal encantou 2,5mil convidados com uma apresentação e desfile de carros alegóricos, enquanto o Shopping JK Iguatemi surpreendeu convidados, clientes e moradores da região com um show de drones no Terraço JK. Adicionalmente, os dois eventos contaram com o patrocínio da XP|Visa na realização dos eventos e apoiadores como Casa Bauducco, Haribo, Águas Prata e Chandon; além de parceiros como Diblu, Dona do Doce, Pati Piva e Toddy.



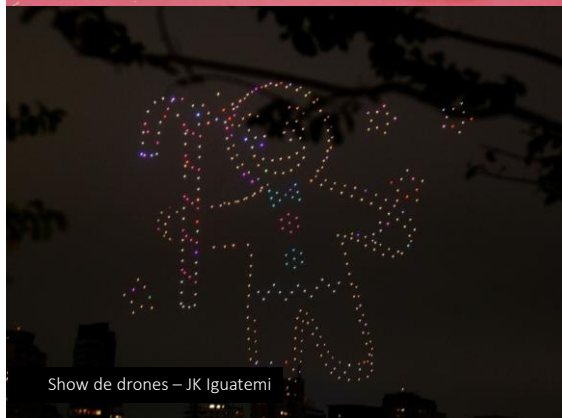
Iguatemi Talks – JK Iguatemi



Chaves – Iguatemi Esplanada



Parada de Natal - Iguatemi São Paulo



Show de drones – JK Iguatemi

IGUATEMI ONE

5ª CAMPANHA IGUATEMI COLLECTIONS E NOVA INTERFACE DO APLICATIVO ONE

5ª EDIÇÃO COLLECTIONS

Encerramos a 5ª edição do Iguatemi Collections, a campanha promocional de troca de pins por itens colecionáveis da Iguatemi. A campanha encerrou no dia 26 de novembro e novamente apresentou resultados crescentes em relação às campanhas anteriores, mostrando o potencial de fidelização do programa de relacionamento da Iguatemi. Essa edição apresentou os seguintes destaques:

DESTAQUES 5ª EDIÇÃO

- Aumento de 20% da base ativa de clientes no app;
- Crescimento de 24% do número de clientes na categoria Gold e 10% da Silver vs a 3ª edição do Collections (4T23);
- 62% dos participantes é reincidente de campanhas anteriores;
- Aumento de 15% do ticket médio (destaque para o Iguatemi Brasília com 34% de crescimento sobre campanha do 4T23).

NATAL

Seguindo a programação anual de Natal, realizamos a Campanha de distribuição dos **panettones da Chocolat Du Jour**. A campanha recebeu patrocínio da XP|Visa e contou com mais de **200 mil participantes** (+11% vs 4T23), que enviaram um total de 578 mil notas (+12% vs 4T23). O resultado disso foi um **crescimento de 22% da venda identificada** em relação ao mesmo período no ano anterior.



Campanha Natal – Panettone Chocolat du jour

NOVO APP ONE

Buscando aprimorar a experiência digital dos usuários do programa de fidelidade Iguatemi One, o aplicativo passou por uma reformulação em termos de usabilidade, layout, categorias e pontuação do programa.



O novo **layout** contribui para a **melhorar navegação** do app, com uma proposta mais moderna e alinhada com a identidade visual da Iguatemi. Além disso, a tecnologia por trás do aplicativo foi aprimorada, gerando um **aumento de 56% da performance de navegação**.

Visando fidelização dos nossos clientes através de serviços ainda mais exclusivos e diferenciados, **criamos uma nova categoria para clientes com mais de 100mil pontos, DIAMOND**. A categoria possui benefícios exclusivos, possibilitando oferecer uma experiência ainda mais personalizada ao cliente. Como por exemplo:

1. Descontos especiais no Iguatemi 365 e Etiqueta única
2. Além de acesso antecipado a novas coleções e promoções do Iguatemi 365

ESG

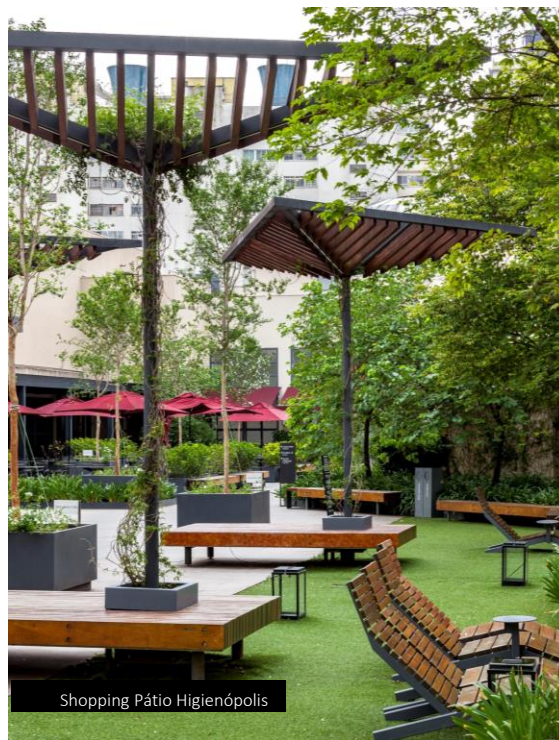
IGUATEMI CELEBRA UM ANO MARCADO POR CONQUISTAS E AVANÇOS NA SUA JORNADA SUSTENTÁVEL

EVOLUÇÃO DA ESTRUTURA DE GOVERNANÇA DA AUDITORIA

Em linha com as melhores práticas de mercado, a Iguatemi alterou o reporte da área de Auditoria interna, que a partir de agora passa a ser reportada para o Comitê de Auditoria e Parte Relacionadas (100% independente). Com a nova estrutura, a Auditoria interna atua totalmente independente da estrutura corporativa da Companhia.

MATRIZ DE MATERIALIDADE

Com a evolução da nossa maturidade em ESG e na busca por estruturar cada vez melhor as nossas informações, criamos uma matriz de materialidade específica para avaliar o impacto de riscos ESG, avaliando o impacto desses riscos no desempenho financeiro da organização e sinalizando as ações necessárias a serem tomadas. Além disso, a construção da matriz é também uma preparação para as IFRS S1 e S2 que precisaremos reportar em 2026.



SHOPPINGS SUSTENTÁVEIS

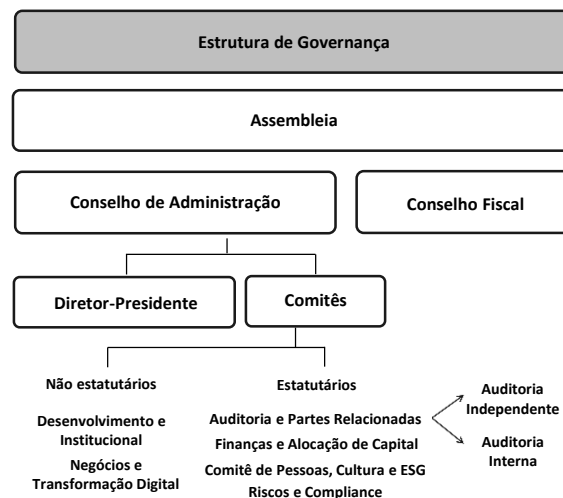
Em 2024 a Iguatemi **passou a integrar o índice IGPTW B3**, sendo reconhecida como uma empresa que preza pelo bem-estar e desenvolvimento dos funcionários, impactando positivamente no negócio.

DEMAIS DESTAQUES DO 2024

- Mantivemos rating BBB no MSCI;
- Novo código de ética ([Link](#));
- Criação de uma matriz de riscos específicos de ESG;
- Cartilha de boas práticas de sustentabilidade.

TOP EMPLOYER 2025

Pelo 4º ano consecutivo, a Iguatemi recebeu a certificação Top Employer, um reconhecimento em nível global de excelência na prática de gestão de pessoas. A Companhia se destacou em áreas essenciais como Estratégia de Pessoas, Diversidade e Inclusão, Bem-estar, Desenvolvimento de Lideranças e Sustentabilidade.



CASE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

DA SÉRIE BAIRRO CASA FIGUEIRA | TERCEIRO EPISÓDIO: SUSTENTABILIDADE NO CENTRO

Único e pronto para o futuro, o Bairro Casa Figueira é um empreendimento com 66 lotes urbanizados no arredor do Iguatemi Campinas. Atualmente em fase de obras de infraestrutura, o Casa Figueira está **alinhado com os conceitos mais avançados de urbanismo**, sendo um bairro aberto, vivo, seguro, sustentável e feito para pessoas.

Em continuidade ao detalhamento dos principais pilares de desenvolvimento do **Bairro Casa Figueira**, entramos no terceiro episódio falando sobre o pilar de **Sustentabilidade**, que está no centro do desenvolvimento do empreendimento.



Durante a sua concepção, projeto e construção, diversas **premissas foram adotadas a fim de tornar o empreendimento um exemplo de construção sustentável**, sendo este um dos principais pilares para o desenvolvimento. Destacam-se:

Água, Energia e Resíduos: rede de água monitorada, minimizando perdas; painéis fotovoltaicos nas áreas públicas e rede elétrica subterrânea; coleta seletiva de resíduos em três parcelas (orgânico, reciclagem e descarte)

Mobilidade, Meio Ambiente e Social: 6 km de ciclovias e semáforos inteligentes; recuperação das áreas verdes com plantio de vegetação; incentivo a ocupação com qualidade das áreas públicas do bairro.

Prioridade para Projetos Sustentáveis: Como um bairro sustentável, a Casa Figueira recebeu a certificação AQUA-HQE, de alta qualidade de construção ambiental, e como forma de garantir que as futuras construções também

tenham esse cunho, o empreendimento dará preferência por projetos com conceitos sustentáveis no momento da comercialização dos lotes aos incorporadores.

É importante destacar que o Bairro Casa Figueira nasce de uma **parceria entre a Iguatemi e a Fundação FEAC** (Federação das Entidades Assistenciais de Campinas). Sócia da Iguatemi há mais de 40 anos e proprietária do terreno onde o Bairro está sendo construído. O novo Bairro busca o **desenvolvimento socioeconômico da região no entorno do Iguatemi Campinas**, com alinhamento de diretrizes ESG para construir um projeto sustentável e de impacto para o bem-estar social.

A Fundação FEAC é uma instituição sem fins lucrativos fundada em 1964 em Campinas, e que alcançou relevância com a realização de projetos de grande impacto social. A FEAC é **comprometida em promover o bem-estar social**, de crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade, através **da viabilização do acesso ao sistema de proteção e garantias de direitos de convivência familiar e comunitária saudável**. A instituição promove a responsabilidade social investindo em projetos em 3 eixos de atuação: Fortalecimento de organizações da sociedade civil; Colaboração intersetorial que amplie a capacidade de gerar impacto social; Desenvolvimento socioeconômico de territórios em condições vulneráveis.

Para mais informações sobre o Bairro Casa Figueira, recomendamos o acesso ao [site institucional do empreendimento](#).





MERCADO DE CAPITAIS

A Iguatemi está listada na B3, com o *ticker* IGTI11, IGTI3 e IGTI4, e faz parte de diversos índices, como: GPTW, IBOV, ISE, IBRA, IBXX, ICO2, IDVR, IGCT, IGCX, IMOB, ITAG, SMLL, ELAS11. Além disso, durante o ano de 2024, a Companhia passou a fazer parte do **índice FTSE Emerging Markets (FTSE Russel LSEG)**, que

reúne empresas que atendem a critérios rigorosos de capitalização de mercado, liquidez e governança corporativa.

Nossos principais acionistas e o *free float* da Companhia, com base em 31/12/2024, estão descritos no quadro a seguir:

Composição acionária (Iguatemi S.A.)	IGTI3 (ONs)	IGTI4 (PNs)	IGTI11 (Units)		Unit Equivalente	
	# ações ON	# ações PN	# ações ON	# ações PN	(teórico)	% total
Acionista controlador	530.132.630	0	4.209.970	8.419.940	79.943.203	26,60%
Float	24.373.499	2.396.156	212.276.330	424.552.660	216.785.182	72,12%
Tesouraria	4	0	3.856.647	7.713.294	3.856.648	1,28%
Total	554.506.133	2.396.156	220.342.947	440.685.894	300.585.033	100,00%

A Unit da Iguatemi encerrou o 4T24 cotada a R\$ 17,27. Atualmente, 14 analistas de mercado têm cobertura ativa na Iguatemi.

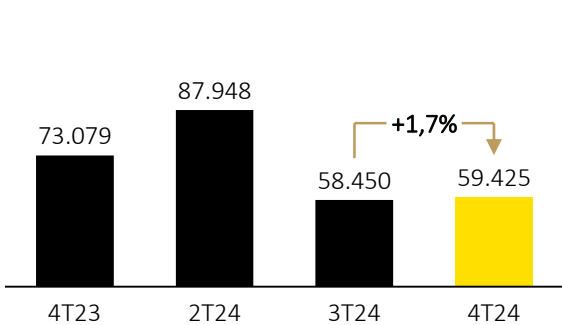
No 4T24 o retorno ao acionista aumentou em 51,7% versus o 4T23, esse crescimento por conta do aumento nos dividendos distribuídos.

IGTI11 (1)

Preço final (31/12/2024)	R\$ 17,27
Maior preço 4T24	R\$ 21,74
Menor preço 4T24	R\$ 17,27
Valorização no 4T24	-18,07%
Número de units equivalentes	300.585.033
Market Cap (31/12/2024)	R\$ 5.191.103.520
Média diária de liquidez 4T24	R\$ 59.425.052

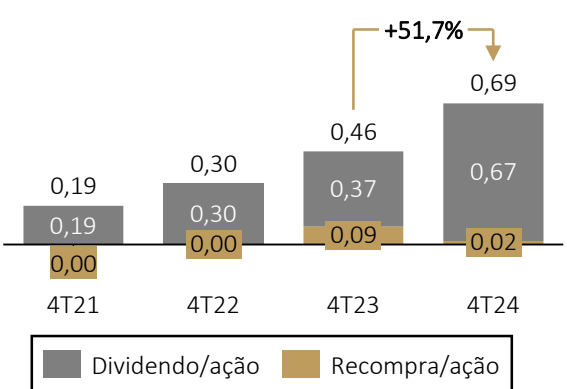
Fonte: Bloomberg. Data base: 31/12/2024

Volume trimestral médio (R\$ mil)



Fonte: Bloomberg. Data base: 31/12/2024

Retorno gerado ao acionista (R\$/ação)





MERCADO DE CAPITAIS

73,1% DO PLANO DE RECOMPRA DA COMPANHIA JÁ EXECUTADO

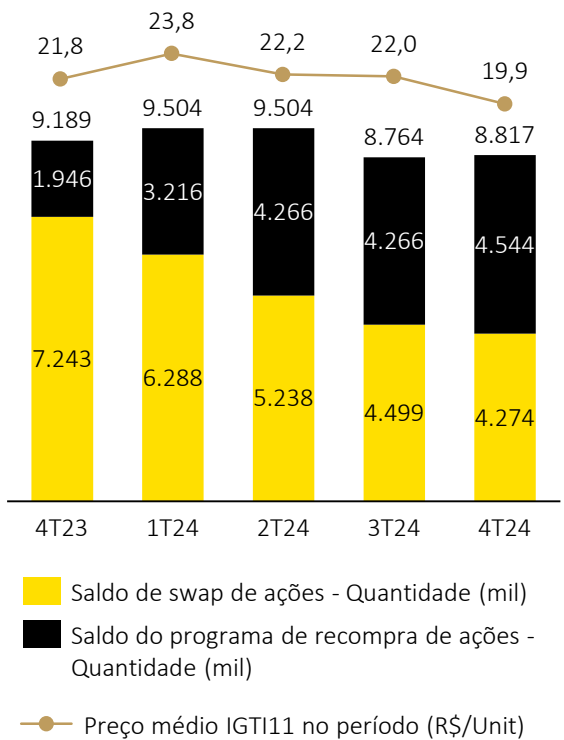
Ao longo dos últimos dezoito meses, 73,1% do plano de recompra de ações da Companhia foi executado, visando adquirir units IGTI11 com preço abaixo do valor justo.

O plano também contempla a necessidade de ações distribuídas a título de incentivo de longo prazo da Iguatemi.

Durante o ano de 2024, foram adquiridas 2.598.000 units (IGTI11), o equivalente a 41,8% do plano total de recompra aprovado perfazendo um valor de R\$ 57,9 milhões. Ao total, desde agosto de 2023, foram adquiridas 4.543.600 units (IGTI11) que totalizaram R\$ 99,9 milhões, representando 73,1% do programa aprovado.

Nesse último trimestre, a companhia recomprou 278.000 units (IGTI11) e continuou reduzindo a sua posição de SWAP em 225.000 units (IGTI11).

Evolução do programa de recompra de ações e SWAP



SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE – ATENDIMENTO À INSTRUÇÃO CVM N° 381/2003

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

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

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

SOBRE A IGUATEMI S.A.

A Iguatemi é uma das maiores empresas full service no setor de shopping centers do Brasil. Suas atividades englobam a concepção, o planejamento, o desenvolvimento e a administração de shopping centers regionais, e-commerce premium no modelo marketplace, premium outlets e complexos imobiliários de uso misto com torres comerciais e residenciais.

A Companhia foi pioneira ao inaugurar o primeiro shopping center do país, o Iguatemi São Paulo, que completa 57 anos de atuação no mercado, e atualmente detém participação em 14 shopping centers, dois premium outlets, um e-commerce premium no modelo marketplace e quatro torres comerciais.

Os empreendimentos juntos totalizam 753,0 mil m² de ABL total média, sendo a sua ABL própria correspondente a 481 mil m²

As ações da Iguatemi estão listadas na B3 [IGTI11] e fazem parte do índice Ibovespa. Além disso, desde o dia 02 de janeiro de 2024, a Companhia passou a compor a carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial da B3 ("ISE B3"), referência nacional em sustentabilidade corporativa.

Considerações referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento da Iguatemi, eventualmente expressas neste relatório, se constituem apenas em projeções e, como tal, baseiam-se exclusivamente nas expectativas da administração da Iguatemi em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capitais para financiar o plano de negócios da Companhia. Tais considerações dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores e estão, portanto, sujeitas a mudanças sem aviso prévio.



Outlet Nova Hamburgo



ANEXO

As informações não contábeis da Companhia não foram revisadas pelos auditores independentes.

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS

As informações gerenciais da Companhia, baseadas na demonstração do resultado do exercício consolidado, foram elaboradas de forma a refletir a participação da Companhia em todos os Shoppings Centers e Torres de seu portfólio, inclusive consolidando a participação indireta de 6,58% no Shopping Iguatemi Porto Alegre e Torre anexa (Iguatemi Business) a

partir de 1º de janeiro de 2020. Conforme as normas contábeis, esta participação está registrada no resultado de equivalência patrimonial na demonstração do resultado contábil do período. Além disso, as informações gerenciais também consolidam a participação de 16,63% no RioSul Shopping Center que nas informações contábeis está refletida na linha de receitas financeiras e nas demonstrações gerenciais está refletida, linha a linha, em receitas e custos, a partir de outubro 2024.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS DOS EXERCÍCIOS DO QUARTO TRIMESTRE DE 2024

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO CONSOLIDADO GERENCIAL

DRE Gerencial (R\$ mil)	4T24	4T23	Var. %	12M24	12M23	Var. %
Receita Bruta	429.973	382.075	12,5%	1.501.654	1.402.881	7,0%
Deduções, impostos e contribuições	-66.262	-66.955	-1,0%	-242.766	-232.164	4,6%
Receita Líquida	363.711	315.120	15,4%	1.258.887	1.170.717	7,5%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-84.674	-84.265	0,5%	-408.222	-419.124	-2,6%
Resultado Bruto	279.037	230.856	20,9%	850.665	751.593	13,2%
Despesas/Receitas Operacionais	-33.189	-46.931	-29,3%	-108.507	-113.503	-4,4%
Despesas Gerais e Administrativas	-80.871	-58.705	37,8%	-164.888	-139.742	18,0%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	47.282	32.946	43,5%	66.524	56.951	16,8%
Equivalência Patrimonial	400	-21.171	n/a	-10.143	-30.712	-67,0%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	245.848	183.925	33,7%	742.158	638.090	16,3%
Resultado Financeiro	-79.039	-41.232	91,7%	-272.267	-274.689	-0,9%
Receitas Financeiras	31.469	28.992	8,5%	118.202	175.960	-32,8%
Despesas Financeiras	-110.508	-70.224	57,4%	-390.469	-440.247	-11,3%
Valor justo de instrumento financeiro	-	-	-	-	-10.401	n/a
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	166.809	142.692	16,9%	469.891	363.402	29,3%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-25.958	-22.470	15,5%	-70.405	-54.454	29,3%
Lucro/Prejuízo do Período	140.850	120.223	17,2%	399.486	308.948	29,3%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	140.804	119.822	17,5%	399.354	304.726	31,1%
Atribuído a Sócios Não Controladores	46	401	-88,5%	132	4.221	-96,9%



ANEXO

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO CONSOLIDADO CONTÁBIL

DRE Contábil (R\$ mil)	4T24	4T23	Var. %	12M24	12M23	Var. %
Receita Bruta	416.336	377.658	10,2%	1.477.074	1.387.542	6,5%
Deduções, impostos e contribuições	-65.359	-66.447	-1,6%	-240.729	-230.379	4,5%
Receita Líquida	350.978	311.210	12,8%	1.236.345	1.157.163	6,8%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-110.982	-104.810	5,9%	-406.667	-418.208	-2,8%
Resultado Bruto	239.996	206.400	16,3%	829.678	738.955	12,3%
Despesas/Receitas Operacionais	-4.582	-26.346	-82,6%	-108.814	-116.824	-6,9%
Despesas Gerais e Administrativas	-52.028	-37.807	37,6%	-163.231	-139.742	16,8%
Outras Receitas e Despesas Operacionais	46.601	32.947	41,4%	65.848	56.705	16,1%
Equivalência Patrimonial	845	-21.486	n/a	-11.431	-33.787	-66,2%
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	235.414	180.054	30,7%	720.864	622.131	15,9%
Resultado Financeiro	-68.468	-37.815	81,1%	-251.990	-260.331	-3,2%
Receitas Financeiras	54.692	59.399	-7,9%	235.821	212.683	10,9%
Despesas Financeiras	-123.160	-97.214	26,7%	-487.811	-462.612	5,4%
Valor justo de instrumento financeiro	-	-	-	-	-10.402	n/a
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	166.946	142.239	17,4%	468.874	361.800	29,6%
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-25.704	-22.026	16,7%	-68.998	-52.866	30,5%
Lucro/Prejuízo do Período	141.242	120.213	17,5%	399.876	308.934	29,4%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	141.215	119.813	17,9%	399.771	304.713	31,2%
Atribuído a Sócios Não Controladores	27	400	-93,3%	105	4.221	-97,5%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – CONCILIAÇÃO GERENCIAL X CONTÁBIL

DRE – Conciliação entre a demonstração contábil e a demonstração gerencial (R\$ mil)	4T24 Contábil	Ajustes	4T24 Gerencial	12M24 Contábil	Ajustes	12M24 Gerencial
Receita Bruta	416.336	13.637	429.973	1.477.074	24.580	1.501.654
Deduções, impostos e contribuições	-65.359	-903	-66.262	-240.729	-2.037	-242.766
Receita Líquida	350.978	12.733	363.711	1.236.345	22.542	1.258.887
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-110.982	26.308	-84.674	-406.667	-1.555	-408.222
Resultado Bruto	239.996	39.041	279.037	829.678	20.987	850.665
Despesas/Receitas Operacionais	-4.582	-28.607	-33.189	-108.814	307	-108.507
Despesas Gerais e Administrativas	-52.028	-28.843	-80.871	-163.231	-1.657	-164.888
Outras Receitas e Despesas Operacionais	46.601	681	47.282	65.848	676	66.524
Equivalência Patrimonial	845	-445	400	-11.431	1.288	-10.143
Resultado Antes do Result. Fin. e dos Tributos	235.414	10.434	245.848	720.864	21.294	742.158
Resultado Financeiro	-68.468	-10.571	-79.039	-251.990	-20.277	-272.267
Receitas Financeiras	54.692	-23.223	31.469	235.821	-117.619	118.202
Despesas Financeiras	-123.160	12.652	-110.508	-487.811	97.342	-390.469
Valor justo de instrumento financeiro	-	-	-	-	-	-
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	166.946	-137	166.809	468.874	1.017	469.891
IR e Contribuição Social sobre o Lucro	-25.704	-254	-25.958	-68.998	-1.407	-70.405
Lucro/Prejuízo do Período	141.242	-392	140.850	399.876	-391	399.485
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	141.215	-411	140.804	399.771	-417	399.354
Atribuído a Sócios Não Controladores	27	19	46	105	27	132

ANEXO

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO CONTÁBIL

Ativo (R\$ mil)	31/12/2024	30/09/2024	Var. %
Ativo Circulante	2.256.473	2.273.569	-0,8%
Disponibilidades	1.808.459	1.856.938	-2,6%
Contas a Receber	364.688	306.785	18,9%
Estoques	30.169	35.392	-14,8%
Tributos a Recuperar	37.749	48.853	-22,7%
Despesas Antecipadas	6.033	11.989	-49,7%
Outros Ativos Circulantes	9.375	13.612	-31,1%
Ativo Não Circulante	6.247.401	6.087.291	2,6%
Ativo Realizável a Longo Prazo	378.686	284.131	33,3%
Aplicações Financeiras	12.896	12.552	2,7%
Contas a Receber	252.542	181.761	38,9%
Tributos Diferidos	17.223	19.103	-9,8%
Créditos com Partes Relacionadas	14.703	17.048	-13,8%
Outros Ativos Não Circulantes	81.322	53.667	51,5%
Investimentos	5.714.817	5.646.557	1,2%
Participações Societárias	193.895	194.035	-0,1%
Propriedades para Investimento	5.520.922	5.452.522	1,3%
Imobilizado	40.017	39.766	0,6%
Intangível	113.881	116.837	-2,5%
Ativo Total	8.503.874	8.360.860	1,7%

Passivo (R\$ mil)	31/12/2024	30/09/2024	Var. %
Passivo Circulante	816.291	745.318	9,5%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	50.427	37.573	34,2%
Fornecedores	15.195	16.188	-6,1%
Obrigações Fiscais	28.067	30.114	-6,8%
Empréstimos e Financiamentos	137.462	186.832	-26,4%
Debêntures	124.564	107.032	16,4%
Outras Obrigações	437.896	367.579	19,1%
Lucros e Receitas a Apropriar	22.680	-	n/a
Passivo Não Circulante	3.377.563	3.351.594	0,8%
Empréstimos e Financiamentos	2.242.577	2.262.927	-0,9%
Debêntures	931.596	934.086	-0,3%
Passivos com Partes Relacionadas	2.985	3.793	-21,3%
Outros	126.141	126.144	0,0%
Tributos Diferidos	8.159	8.192	-0,4%
Provisões	16.823	16.452	2,3%
Lucros e Receitas a Apropriar	49.282	-	n/a
Patrimônio Líquido	4.310.020	4.263.948	1,1%
Capital Social Realizado	1.759.393	1.759.393	-
Reservas de Capital	1.351.419	1.351.635	0,0%
Reservas de Lucros	1.198.992	894.166	34,1%
Lucros / Prejuízos Acumulados	-	258.556	n/a
Participação dos Acionistas Não Controladores	216	198	9,1%
Passivo Total	8.503.874	8.360.860	1,7%

ANEXO

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Consolidado (R\$ mil)	31/12/2024	30/09/2024
Caixa Líquido Atividades Operacionais	134.308	90.544
Caixa Gerado nas Operações	269.941	229.643
Lucro Líquido do Exercício	141.242	101.201
Depreciação e Amortização	53.368	47.878
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	-32.894	-135.204
Resultado de Equivalência Patrimonial	-845	276
Variações Monetárias, Líquidas	73.931	48.715
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	371	-84
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.878	4.753
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	5.139	3.552
Provisão para Programa de Bonificação	17.163	3.987
Provisão para créditos de liq. duvidosa	-5.183	2.745
Perda (Ganho) de Participação	-	125.212
Receitas Diferidas	-	-
Amortização dos Custos de Captação	2.873	1.934
Participação dos Acionistas Não Controladores	-	-
Provisão para desvalorização de Estoque	-1.238	36
Linearização dos descontos COVID-19	14.136	24.642
Variações nos Ativos e Passivos	-6.934	-21.351
Outros	-128.699	-117.748
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-6.006	459.265
Aplicações Financeiras	114.172	429.904
Aquisições de Ativo Não Circulante	-120.254	-84.703
Venda de Ativo Permanente	-	113.661
Outros	76	403
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-100.742	-571.410
Amortização de Financiamentos	-45.452	-821.476
Dividendos Pagos	-49.935	-49.934
Captação de Empréstimos	-	300.000
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	-	-
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	-	-
Outros	-5.355	-
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	27.560	-21.601
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	21.480	43.081
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	49.040	21.480

ANEXO

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA AJUSTADO

Consolidado (R\$ mil)	31/12/2024	30/09/2024
Caixa Líquido Atividades Operacionais	284.148	254.817
Caixa Gerado nas Operações	308.418	292.412
Lucro Líquido do Exercício	141.242	101.201
Depreciação e Amortização	53.368	47.878
Ganho ou Perda na alienação de Ativo Permanente	-32.894	-135.204
Resultado de Equivalência Patrimonial	-845	276
Variações Monetárias, Líquidas	112.408	111.484
Provisões para riscos fiscais, trab. e cíveis	371	-84
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.878	4.753
Provisão para Pagamento Baseado em Ações	5.139	3.552
Provisão para Programa de Bonificação	17.163	3.987
Provisão para créditos de liq. duvidosa	-5.183	2.745
Perda (Ganho) de Participação	-	125.212
Ajuste valor justo	-	-
Amortização dos Custos de Captação	2.873	1.934
Participação dos Acionistas Não Controladores	-	-
Provisão para desvalorização de Estoque	-1.238	36
Linearização dos descontos COVID-19	14.136	24.642
Variações nos Ativos e Passivos	-6.934	-21.351
Outros	-17.336	-16.244
Caixa Líquido Atividades de Investimento	-120.178	29.361
Aplicações Financeiras	-	-
Aquisições de Ativo Não Circulante	-120.254	-84.703
Venda de Ativo Permanente	-	113.661
Outros	76	403
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-212.105	-672.914
Amortização de Financiamentos	-45.452	-821.476
Dividendos Pagos	-49.935	-49.934
Captação de Empréstimos	-	300.000
Recursos Oriundos da Emissão de Debêntures	-	-
Recursos Oriundos da Emissão de Ações	-	-
Pagamento de Juros	-111.363	-101.504
Outros	-5.355	-
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-48.135	-388.736
Saldo Inicial de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.869.490	2.258.226
Saldo Final de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.821.355	1.869.490

(1) Caixa Operacional ajustado em R\$ 149,8 milhões negativos referentes ao pagamento de juros e variações monetárias líquidas.

(2) Caixa de Investimentos ajustado em R\$ 114,2 milhões positivos classificados como "Aplicações Financeiras".

(3) Caixa de financiamento ajustado em R\$ 111,4 milhões referentes ao pagamento de juros.

GLOSSÁRIO

ABL: Área Bruta Locável.

ABL Própria: ABL total x participação da Iguatemi em cada Shopping.

ABL Própria Média: Média aritmética da ABL própria de cada período. Com o objetivo de evitar distorções, nos meses que ocorreram aquisições, ponderamos a média em relação ao número de dias correntes que cada aquisição contribuiu com receita à Companhia.

ABL Total: ABL que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação, exceto quiosques, dos Shoppings que a Iguatemi detém participação.

ABL Total Média: Média aritmética da ABL total correspondente a cada período.

Aluguel por m²: Aluguel mínimo, *overage* e locação temporária dividido pela ABL total.

Capex: Valores destinados a melhorias dos empreendimentos ao desenvolvimento imobiliário e de novos shopping centers, expansões, projetos e equipamentos de informática e outros investimentos.

Custo de Ocupação como % das vendas: Soma do aluguel total (mínimo + *overage*) + custos com condomínio + fundo de promoção dividido pelas Vendas Totais. Reportado na visão “caixa”.

EBITDA: Medição não contábil elaborada pela administração da Iguatemi, calculada observando as disposições do Ofício Circular CVM nº 01/2006, consistindo no lucro

operacional acrescido de resultado financeiro líquido e depreciação e amortização.

FFO: Lucro Líquido + Depreciação e Amortização.

Margem NOI: NOI dos empreendimentos sobre a Receita Líquida de descontos do empreendimento

NAV (Net Asset Value): Valor justo do portfólio de investimentos da Companhia.

NOI: Resultado operacional líquido dos empreendimentos consolidado na participação Iguatemi.

Taxa de Ocupação: ABL total locada e ocupada dividida pela ABL total.

Total Shoppings: Número de shopping centers que a Iguatemi detém participação.

Vendas Totais: Vendas totais declaradas pelas lojas em cada um dos shoppings que a Iguatemi tem participação.

Vendas Totais por m²: Venda totais dividido pela ABL total shoppings.

Visão Shoppings: Números gerenciais incluem apenas shoppings, excluindo, portanto, torres, Outlets e Power Center Iguatemi Campinas.

Visão Varejo: Números gerenciais incluem as operações do Iguatemi 365 e i-Retail.





IGUATEMI
S.A.

RESULTS

4Q24



IGUATEMI
S.A.

4Q24 Highlights	<u>4</u>
Institutional Communication and IR	
Message from Management	<u>6</u>
Capital Allocation	<u>8</u>
Guidance.....	<u>9</u>
Main Indicators	
Operational Performance	<u>10</u>
Sales	<u>12</u>
Rental	<u>13</u>
Occupancy Rate	<u>14</u>
Occupancy Cost and Delinquency	<u>15</u>
Consolidated Result	<u>16</u>
Malls' Results	
Economic and Financial Performance – Malls	<u>19</u>
Gross Revenue – Malls	<u>20</u>
Costs and Expenses – Malls	<u>21</u>
Other Operational Revenue (Expenses) – Malls	<u>22</u>
Retail Results	<u>22</u>
Financial Result	<u>23</u>
NOI, Net Income and FFO	<u>24</u>
Indebtedness	<u>25</u>
Cash Flow and Investments	<u>27</u>
Iguatemi Portfolio	<u>28</u>
Construction Potential	<u>29</u>
Investment Properties	<u>30</u>
Events	<u>31</u>
Iguatemi One	<u>32</u>
ESG	<u>33</u>
Real Estate Property Development Case.....	<u>34</u>
Capital Markets	<u>35</u>
Exhibit	<u>38</u>
Glossary	<u>43</u>

CONFERENCE CALL ON 4Q24 RESULTS

19
FEB.2025

10:00 AM (BRT)
Brasília, Brazil

8:00 AM (GMT-4)
New York, USA



Portuguese Conference Call



Simultaneous translation into English

Webcast: [Click here](#) to access the webcast.

IR Team:

CFO Guido Oliveira

IR Marcos Souza
Victor Barbosa
Pedro Roberti
Ana Beatriz Lima

Telephone: +55 (11) 3137-7197/7134

ri@iguatemi.com.br

www.iguatemi.com.br

Casa Jereissati

Iguatemi S.A. [B3: IGT11], one of the largest full-service companies in the Brazilian shopping mall sector, announces today its results for the fourth quarter of 2024 (4Q24). The following financial and operating information is presented based on consolidated figures, in thousands of Brazilian Reals, under the Brazilian Corporate Law and the International Financial Reporting Standards (IFRS), as expressed in Accounting Pronouncements (CPCs) issued and approved by the Brazilian Securities Commission (CVM), except for: a) the 6.58% indirect stake held by Iguatemi in Shopping Porto Alegre (and the attached commercial tower Iguatemi Business) which, as of January 2020, is presented in the equity in the earnings of subsidiaries line of the accounting information and line by line in revenue and costs of the managerial reports; b) the 16.63% stake in RioSul Shopping Center, which, as of October 2024, is reflected in the financial income line of the accounting information and line by line in revenue and costs in the managerial reports. These changes were made in order to more comprehensively represent the Company's results. The Company's managerial reports were not reviewed by the independent auditors.



4Q24 HIGHLIGHTS

The following financial statements reflect, on a managerial basis, the acquisition of a 16.63% stake in Rio Sul as of October, presenting the consolidated mall's results like the other malls, throughout the financial statement, in order to more comprehensively represent the company's results.

- **Total sales reached R\$7.0 billion in 4Q24**, up by 19.2% versus 4Q23. In 2024, total sales came to R\$21.1 billion, moving up by 12.1% versus 2023. In January 25, total portfolio sales reached growth of 18.1% vs. January 24 (9% on a same-asset basis);
- **Same-store sales (SSS) grew by 9.5%**, and **same-area sales (SAS) were up by 11.1%** in 4Q24 versus 4Q23. In 2024, they were up by 7.5% and 9.7%, respectively.
- **Same-store rents (SSR)⁽¹⁾ were up by 7.6%**, and **same-area rents (SAR)⁽²⁾ by 6.0%** in 4Q24 versus 4Q23. In 2024, they were up by 6.1% and 4.4%, respectively;
- **Gross revenue was R\$430.0 million in 4Q24**, up 12.5% from 4Q23, and R\$1.5 billion in 2024, up by 7.0% versus 2023;
- **Adjusted net revenue⁽³⁾ reached R\$375.2 million in 4Q24**, an increase of 13.5% versus 4Q23 and R\$1.3 billion in the year, up by 7.7% vs. 2023;
- **Consolidated adjusted EBITDA⁽⁴⁾ came to R\$315.3 million in 4Q24**, up by 19.4% from 4Q23, and **adjusted EBITDA margin stood at 84.0%**, up by 4.2 p.p. year on year. In 2024, this indicator reached R\$1.02 billion, an increase of 11.4% from 2023, and margin stood at 77.5%;
- **Adjusted net income⁽⁴⁾ reached R\$164.1 million in 4Q24**, moving up by 21.9% from 4Q23, and **adjusted net margin stood at 43.7%**, 3.0 p.p above 4Q23 figures. In 2024, net income was R\$497.5 million, an increase of 28.1% versus 2023 and net margin stood at 37.6%;
- **Adjusted FFO⁽⁴⁾ was R\$219.3 million in 4Q24**, up by 23.3% from 4Q23, and **adjusted FFO margin stood at 58.4%**; and, in 2024, it reached R\$693.2 million, up by 23.2% versus 2023, with margin of 52.5%;
- **Iguatemi S.A.'s leverage ended the quarter at 1.84x⁽⁵⁾ Net Debt/adjusted EBTIDA**, 0.17x above 4Q23 figures;
- **Iguatemi began managing Shopping RioSul as of November 24;**
- **Signed memorandum of understanding** for the acquisition of Pátio Higienópolis and Pátio Paulista shopping malls, in addition to a bidding agreement with BB Premium Malls for an investment of R\$800 million for the acquisition;
- **8th edition of Iguatemi Talks Fashion** was held at JK Iguatemi, on October 22 and 23;
- **Tiffany Flagship store opened at Iguatemi São Paulo on December 18**, in addition to the signing of the Rodeio restaurant and Zegna for the expansion of Iguatemi Brasília;
- **Sale of fraction of land of Shopping Market Place** was completed for the amount of R\$35.0 million, for the construction of a residential tower;
- **Iguatemi was certified as a TOP Employer for the 4th consecutive year;**
- **Iguatemi São José do Rio Preto mall received the 2024 Lide Noroeste Paulista Award**, in the Retail category. This accolade recognizes companies that have stood out in the region throughout the year;

Subsequent Events:

- **Settlement of the CRI** related to the acquisition of Rio Sul in January 2025;
- **Approved the cancellation of 3.9 million shares** and a **new Share Buyback Program** amounting to R\$140.2 million (7.5 million shares).

TOTAL SALES

R\$ 7.0 bn

+19.2% vs. 4Q23

OCCUPANCY RATE

97.7% in 4Q24

+3.2 p.p. vs. 4Q23

ADJUSTED NET REVENUE⁽³⁾

R\$375.2 mm

+13.5% vs. 4Q23

SSS

9.5%

+0.1 p.p. vs. 4Q23

LEVERAGE

1.84x⁽⁵⁾

+0.17x vs 3Q24

ADJUSTED EBITDA ⁽⁴⁾

R\$315.3 mm

+19.4% vs. 4Q23

SSR ⁽¹⁾

7.6%

+5.9 p.p. vs. IGPM readjustment

RETAIL EBITDA 4Q24

R\$8.0 mm

ADJUSTED FFO ⁽⁴⁾

R\$219.3 mm

+23.3% vs. 4Q23

1) Figure in accrual accounting; in cash accounting considering the May installment of Rio Grande do Sul, SSR was 8.3% in 4Q24 and 5.4% in 2024;

2) Figure in accrual accounting; in cash accounting considering the May installment of Rio Grande do Sul, SAR was 6.6% in 4Q24 and 3.7% in 2024;

3) Excluding the straight-line effect;

4) Excluding the straight-line effect, Infracommerce, the share SWAP result and capital gains/losses.

5) Considers net debt after the settlement of the CRI, backing the acquisition of Rio Sul, which took place on January 2, 2025.



IGUATEMI REACHES THE HISTORICAL FIGURE OF R\$1 BILLION EBITDA

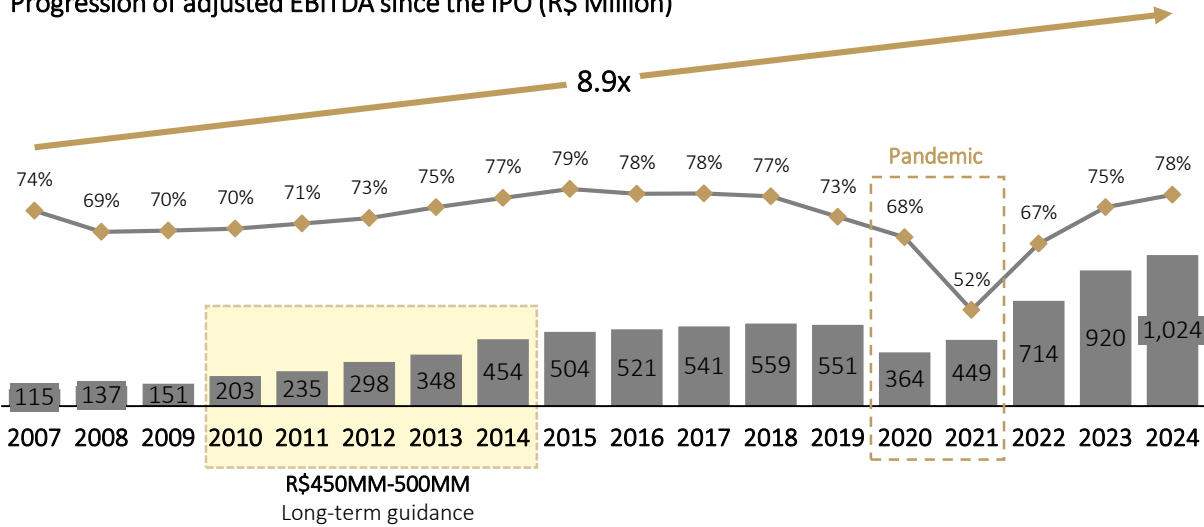
Iguatemi ended 2024 with EBITDA exceeding the R\$1 Billion mark.

Since its IPO in 2007, the Company has recorded growth of 9x its EBITDA, having delivered all guidances disclosed to the market, including its long-term guidance (2009-2014) disclosed during the Company's 1st follow-on. This growth was accompanied by a margin expansion of 3.6 p.p. over the same period.

This result shows the Company's strength and efficiency in attracting customers and making its properties profitable in the most diverse market moments.

In 2024, results were no different. The Company achieved all the KPIs in its earnings guidance, staying near the top of the range and surpassing the market consensus, which predicted an EBITDA of approximately R\$978 million¹.

Progression of adjusted EBITDA since the IPO (R\$ Million)



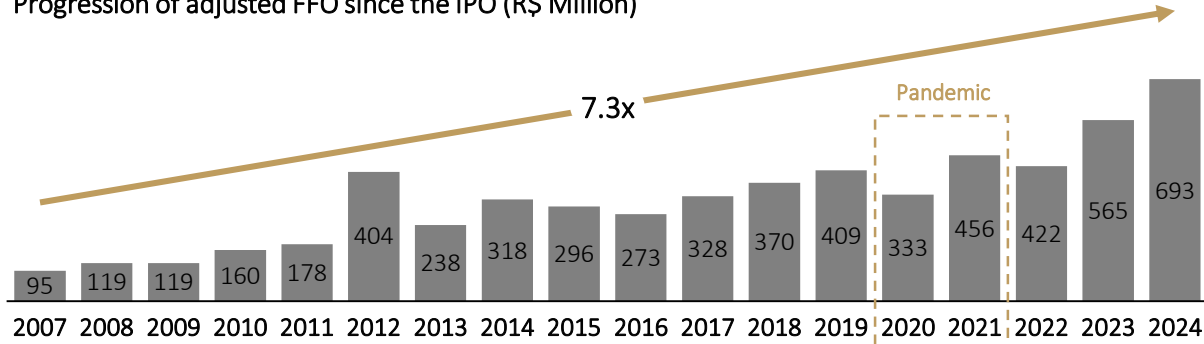
IGUATEMI RECORDS ALL-TIME HIGH CASH GENERATION

EBITDA growth over the years has translated into higher cash generation, as measured by FFO. Since the IPO in 2007, FFO has increased from R\$95 million to the current R\$693 million, growth of 7.3x, representing an increase in FFO per share of R\$0.43, representing a growth of +22.6% in

comparison to 2023.

Increased cash generation allows Iguatemi to continue investing in growth and returning more and more results to its shareholders.

Progression of adjusted FFO since the IPO (R\$ Million)



(1) Excluding the straight-line effect, non-cash effects of Infracommerce's share price variation, share SWAP and capital gains/losses.



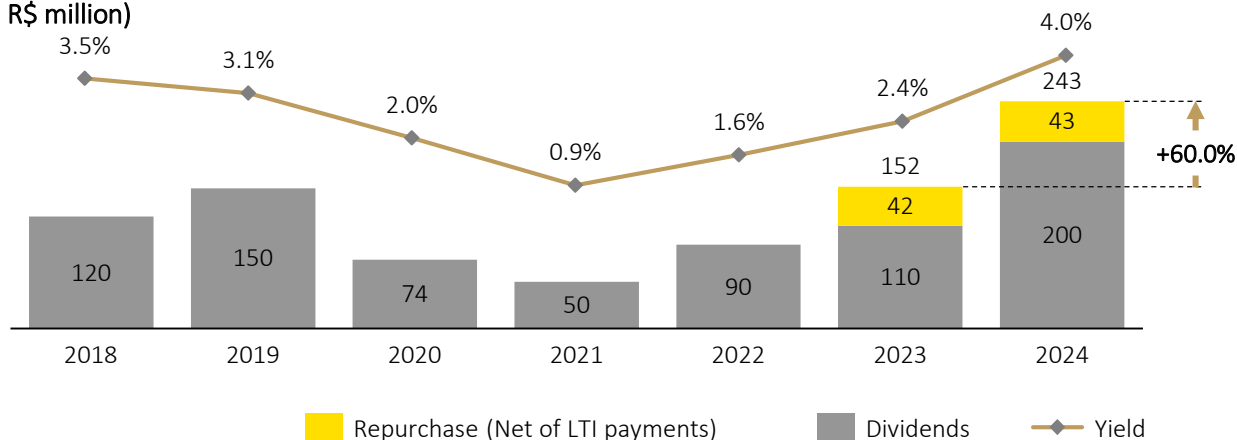
THE COMPANY INCREASES PAYMENTS TO SHAREHOLDERS TO THE HIGHEST LEVEL SINCE 2017

In 2024, Iguatemi distributed R\$200 million in dividends to its shareholders, the largest payment in its history, representing a 90% increase versus 2023. In addition to dividends, the Company repurchased 3.9 million Units throughout 2023 and 2024 for cancellation purposes, equivalent to R\$85 million (considering the average repurchase price),

taking advantage of a favorable market opportunity to acquire our shares at a discounted price, aimed at returning value to shareholders.

Overall, in 2024, we distributed and repurchased a total of R\$243 million, an increase of 60% compared to 2023, equivalent to a 4.0% yield.

Progression of return to shareholders (dividends and share repurchase in R\$ million)



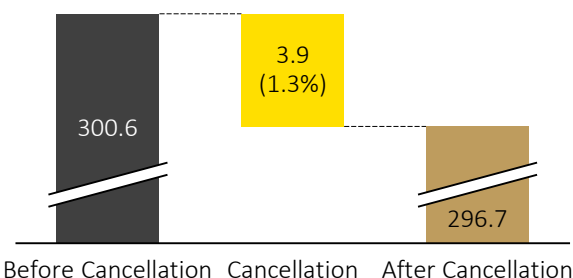
SHARE CANCELLATION AND NEW SHARE BUYBACK PROGRAM

In June 2023, the Company approved a Share Buyback Program of approximately R\$136 million, scheduled to end on December 30, 2024. With the expiration of this program, and having executed around 75% of it, the Board of Directors approved the cancellation of 3.9 million Units, equivalent to 1.3% of the share

base.

At the same meeting, the Board approved a new share buyback plan aimed at share cancellation, in the amount of R\$140.2 million⁽²⁾, to be carried out over 18 months.

Equivalent Units¹ after cancellation



NEW SHARE BUYBACK PROGRAM

Limit of Common Shares	7,518,864
Limit of Preferred Shares:	15,037,728
Amount (R\$ @ base Feb 03)	140.2MM
Term	18 months (07/31/2026)

(1) Placing all Company's shares on the same Unit base, for further information see the presentation ([Link](#)).
 (2) Figures based on the closing market value on February 3, 2025.

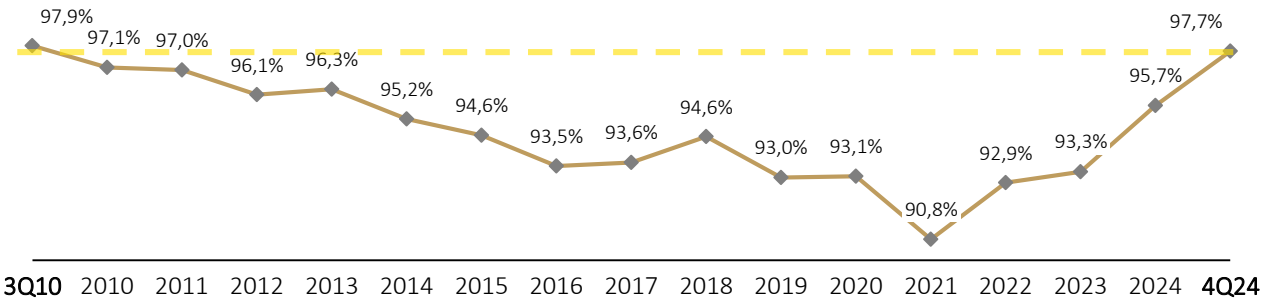


PORTFOLIO OCCUPANCY RATE REACHES ALL-TIME HIGH OF 97.7% IN 4Q24

Iguatemi ended 2024 with occupancy rate of 97.7%, the best quarterly figure since 3Q10. This marketing, coupled with an appropriate store mix, has contributed to an increase in portfolio sales per sqm, thus reflecting in a total sales above market average. For the coming quarters, this movement should continue, given the signing of contracts with tenants new

to Iguatemi's portfolio, such as those disclosed in the last earnings release: H&M, Comme Des Garçons, Alo Yoga, Sephora, another unit of Rodeio restaurant, two more Carter's stores, among others.

Average occupancy rate progression (%)

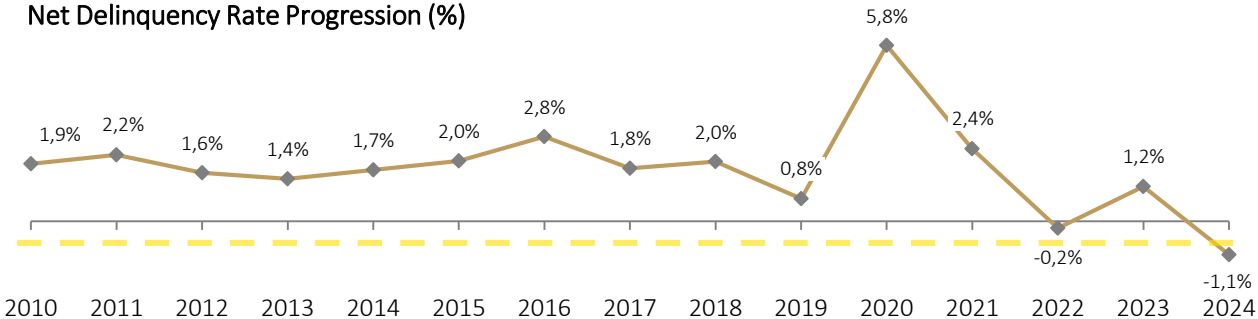


NET DELINQUENCY RATE ENDS THE YEAR IN NEGATIVE TERRITORY, WITH THE LARGEST RENT RECOVERY IN HISTORY

Iguatemi ended 2024 with the lowest net delinquency rate in its history, reaching -1.1% in the year and -3% in 4Q24, due to the lowest gross delinquency rate in the last 10 years, stemming from sales growth and low

occupancy costs. Moreover, the Company has devoted its efforts to recover accounts receivable, focusing on renegotiating debts with tenants and monitoring its receivables.

Net Delinquency Rate Progression (%)



(1) without straight-line effect on discounts.

2024 AND 2025 GUIDANCE

IGUATEMI DELIVERS ITS GUIDANCE FOR 2024 AND PRESENTS ITS GUIDANCE FOR 2025

In 2024, Iguatemi performed exceptionally well, **successfully meeting guidance and topping the established ranges**. We have been delivering our targets since 2008, showing a **strong performance history**. Even in the face of a challenging macroeconomic environment in 2024 and the impact on shopping malls in Rio Grande do Sul in May due to rains that hit the region, we managed to reach our goals.

We came close to the ceiling of the target for **net revenue from malls, growing by 6.4%** despite 6 months of negative IGP-M. In addition, we recorded **EBITDA Margin of 84.5% in the mall unit and 77.4% in the consolidated**. As regards **CAPEX**, the Company exceeded the **guidance limit**, anticipating renovations to Iguatemi São Paulo's food court.

We believe that Iguatemi remained well-positioned in the market thanks to its **quality portfolio and qualified management** that covers the entire customer journey. Our strong results for 2024 show our ability to adapt and grow. Therefore, we **remain focused on strengthening our malls with a diversified store mix and**

innovation to boost qualified customer flow and improve consumption and leisure experience.

In line with our history of transparency, we present our guidance for 2025, being optimistic about the current year. **The targets set for 2025 will be guided by the following pillars:** optimization of our asset portfolio; efficiency in cost and expense management; landbank monetization; discipline in capital allocation; and strategic expansions at Iguatemi São Paulo and Iguatemi Brasília, in addition to the Market Place retrofit and the sale of lots at Bairro Casa Figueira.

The 2025 guidance seeks to maintain an upward cash generation trajectory and continue to create value for our shareholders.

We present below our results for 2024 and our projections for 2025:

GUIDANCE ⁽¹⁾	2024 Guidance	2024 Results	2025 Guidance
Net revenue growth – Malls ⁽²⁾	4 – 8%	6.4%	7 – 11%
EBITDA Margin – Malls ⁽²⁾	82 – 85%	84.5%	82 – 85%
EBITDA Margin – Total ⁽³⁾	75 – 79%	77.4%	75 – 79%
Investments (R\$ million) ⁽⁴⁾	190 - 230	235.3	R\$330 – R\$400



(1) Amounts without straight-line effect.

(2) Includes shopping malls, outlets, and commercial towers operations only.

(3) Considers income from retail operations.

(4) Cash basis. Does not include acquisitions. Cash basis and does not include acquisitions. 2025 values consider between R\$120 and R\$150 million for expansion and between R\$50 and R\$60 million for real estate development.



OPERATIONAL PERFORMANCE

OPERATIONAL INDICATORS CONTINUE TO INCREASE WITH PORTFOLIO QUALIFICATION

The following financial statements reflect, on a managerial basis, the acquisition of a 16.63% stake in Rio Sul as of October, presenting the consolidated mall's results like the other malls, throughout the financial statement, in order to more comprehensively represent the company's results.

Operational Indicators	4Q24	4Q23	Var. %	12M24	12M23	Var. %
Average Total GLA (sqm)	753,036	727,337	3.5%	732,175	727,337	0.7%
Owned Final GLA (sqm)	480,968	490,419	-1.9%	480,968	490,419	-1.9%
Average Owned GLA (sqm)	480,957	490,419	-1.9%	486,323	490,419	-0.8%
Average Total GLA, Malls (sqm)	699,526	673,827	3.8%	676,820	673,827	0.4%
Average Owned GLA, Malls (sqm)	440,319	449,769	-2.1%	444,171	449,769	-1.2%
Total Malls ⁽¹⁾	16	16	0.0%	16	16	0.0%
Total Sales (R\$ '000)	7,003,319	5,875,594	19.2%	21,156,238	18,866,203	12.1%
Same-Store Sales (SSS)	9.5%	9.4%	0.1 p.p.	7.5%	9.0%	-1.5 p.p.
Same-Area Sales (SAS)	11.1%	11.7%	-0.6 p.p.	9.7%	11.2%	-1.5 p.p.
Same-Store Rents (SSR) ⁽²⁾	7.6%	6.6%	1.0 p.p.	6.1%	10.1%	-4.0 p.p.
Same-Area Rents (SAR) ⁽³⁾	6.0%	4.6%	1.4 p.p.	4.4%	8.2%	-3.8 p.p.
Occupancy Cost (% of sales)	10.5%	11.1%	-0.6 p.p.	11.1%	11.7%	-0.6 p.p.
Occupancy Rate	97.7%	94.5%	3.2 p.p.	95.7%	93.3%	2.5 p.p.
Net Delinquency Rate	-3.0%	-1.7%	-1.3 p.p.	-1.1%	1.2%	-2.2 p.p.
Sales/sqm - Malls ⁽⁴⁾	10,727	9,344	14.8%	33,442	29,948	11.7%
Rent/sqm - Malls ⁽⁴⁾	795	733	8.4%	2,547	2,422	5.2%
Rent/sqm ⁽⁵⁾	699	641	9.0%	2,244	2,128	5.4%

(1) It considers Iguatemi Esplanada and Esplanada Shopping as one development.

(2) In cash accounting, SSR was 8.3% in 4Q24 and 5.4% in 2024.

(3) In cash accounting, SAR was 6.6% in 4Q24 and 3.7% in 2024.

(4) It considers sales and rental revenue from malls and total mall GLA (excluding towers, outlets, and Power Center Iguatemi Campinas).

(5) It considers total GLA of malls, outlets and towers.



Shopping Iguatemi São Paulo



OPERATIONAL PERFORMANCE (ASSETS AT 100%)

The figures below take into account the sale of stakes in Iguatemi São Carlos and Iguatemi Alphaville malls as of September, and the acquisition of a 16.63% stake in Rio Sul shopping as of October, thus impacting the operational and financial indicators vis-à-vis the same period in the previous year.

MINIMUM RENT + OVERAGE + TEMPORARY RENTAL (R\$ '000)

Portfolio	4Q24	4Q23	Var. %	12M24	12M23	Var. %
Iguatemi São Paulo	115,756	106,984	8.2%	367,608	346,949	6.0%
JK Iguatemi	54,308	50,755	7.0%	179,054	166,432	7.6%
Pátio Higienópolis	46,492	43,462	7.0%	152,366	141,745	7.5%
Market Place	7,204	9,336	-22.8%	27,174	33,114	-17.9%
Market Place Towers	6,576	5,973	10.1%	26,358	22,501	17.1%
Iguatemi Alphaville	15,044	14,396	4.5%	48,309	46,452	4.0%
Iguatemi Campinas	50,948	48,954	4.1%	163,994	160,860	1.9%
Galleria	10,226	10,841	-5.7%	35,092	37,606	-6.7%
Sky Galleria Tower	3,177	3,075	3.3%	12,436	11,656	6.7%
Iguatemi Esplanada	30,834	29,871	3.2%	102,541	99,293	3.3%
Iguatemi São Carlos	0	5,377	-100.0%	11,457	17,690	-35.2%
Iguatemi Ribeirão Preto	13,571	12,539	8.2%	45,235	43,311	4.4%
Iguatemi Rio Preto	16,143	15,088	7.0%	52,923	50,702	4.4%
Iguatemi Porto Alegre	59,418	57,606	3.1%	193,866	192,568	0.7%
Iguatemi Porto Alegre Tower	2,867	2,760	3.9%	11,179	10,967	1.9%
Praia de Belas	19,369	19,360	0.0%	66,017	65,759	0.4%
Iguatemi Brasília	21,418	19,678	8.8%	69,108	65,363	5.7%
Rio Sul	41,303	0	-	41,303	0	-
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	7,182	6,786	5.8%	22,311	21,769	2.5%
I Fashion Outlet Santa Catarina	3,498	2,614	33.8%	10,173	8,852	14.9%
Power Center Iguatemi Campinas	1,198	1,116	7.3%	4,651	4,465	4.2%
Total	526,531	466,572	12.9%	1,643,158	1,548,052	6.1%
Rent/sqm⁽¹⁾	699	641	9.0%	2,244	2,128	5.4%

PARKING (R\$ '000)

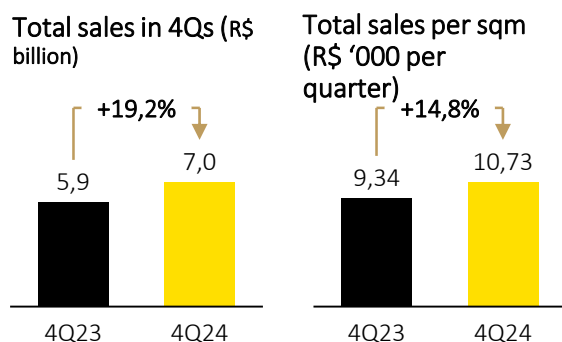
Portfolio	4Q24	4Q23	Var. %	12M24	12M23	Var. %
Iguatemi São Paulo	13,031	12,249	6.4%	46,274	42,531	8.8%
JK Iguatemi	9,588	8,424	13.8%	33,584	31,373	7.0%
Pátio Higienópolis	6,657	7,190	-7.4%	25,045	22,135	13.1%
Market Place	4,694	4,400	6.7%	17,199	15,830	8.6%
Market Place Towers	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Alphaville	6,141	5,168	18.8%	20,295	17,682	14.8%
Iguatemi Campinas	13,426	11,949	12.4%	45,804	41,077	11.5%
Galleria	4,246	3,447	23.2%	15,642	12,422	25.9%
Sky Galleria Tower	-	-	-	-	-	-
Iguatemi Esplanada	10,714	9,662	10.9%	36,814	32,310	13.9%
Iguatemi São Carlos	-	1,314	n/a	2,922	4,234	-31.0%
Iguatemi Ribeirão Preto	3,098	2,618	18.3%	10,931	9,186	19.0%
Iguatemi Rio Preto	3,365	2,537	32.6%	11,675	8,558	36.4%
Iguatemi Porto Alegre	12,049	10,222	17.9%	39,295	34,979	12.3%
Iguatemi Porto Alegre Tower	-	-	-	-	-	-
Praia de Belas	4,680	4,453	5.1%	15,239	16,512	-7.7%
Iguatemi Brasília	4,803	4,113	16.8%	15,897	13,517	17.6%
Rio Sul	4,220	-	-	4,220	-	-
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	1,203	-	-	3,488	-	-
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	-	-	-	-
Power Center Iguatemi Campinas	360	353	2.0%	1,232	1,358	-9.3%
Total	102,278	88,101	16.1%	345,555	303,703	13.8%

(1) Considers total GLA of malls, outlets, and towers.

SALES

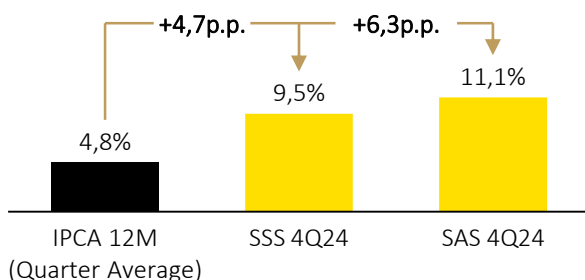
SALES WERE UP BY 11.1% VERSUS 4Q23, ON A SAME-ASSET BASIS

Iguatemi's total sales accelerated in 4Q24, the main sales period for retail, driven by a strong Black Friday and Christmas. Vis-à-vis 4Q23, total sales grew by 11.1% on a same-asset basis and 19.2% including RioSul. Sales per sqm were up by 14.8%, 3.7 p.p. above the portfolio average, as a result of portfolio qualification with the purchase of RioSul and the sale of Iguatemi São Carlos.



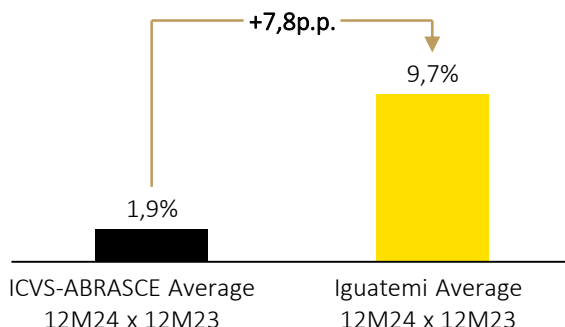
Sales indicators also recorded real growth above 3Q24: SSS and SAS moved up by 4.7 p.p. and 6.3 p.p. above inflation, respectively. SAS remained above SSS, reinforcing the strategy of improving our malls' mix.

SAS x SSS real growth in 4Q24



In line with the trend seen throughout 2024, sales in Iguatemi's portfolio continued to grow above the main industry indices. In the first 12 months of the year, Iguatemi grew 7.8 p.p. above the *Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers* (Cielo Retail Index in Shopping Malls - ICVS-Abrasce)

Sales growth (SAS) vs. Industry ⁽¹⁾



In the breakdown by segment, the segments that better performed in 4Q24 were:

- **Miscellaneous, Health & Beauty, Jewelry:** Mainly boosted by Jewelry performance in the period, moving up by 20.1%;
- **Services, Entertainment and Others:** Performance was driven by services, which grew by 12.0%.

Same-store sales (SSS)	% GLA	4Q24 x 4Q23			12M24 x 12M23		
		Anchors ⁽²⁾	Other stores	Total	Anchors ⁽²⁾	Other stores	Total
Food & Beverage	14.3%	2.9%	6.8%	6.5%	-0.7%	5.8%	5.2%
Apparel, Footwear Leather Goods	33.2%	10.1%	9.3%	9.5%	5.8%	6.7%	6.5%
Housewares, Bookstores, Stationary, Tech	10.3%	7.8%	9.7%	9.4%	3.3%	6.2%	5.8%
Miscellaneous, Health & Beauty, Jewelry	17.3%	5.5%	11.7%	11.3%	3.0%	12.4%	11.7%
Services, Entertainment, Others	25.0%	11.8%	8.0%	10.6%	7.1%	8.2%	7.4%
Total	100.0%	9.4%	9.6%	9.5%	5.2%	8.0%	7.5%

(1) Average sales growth in 2024 versus 2023, according to ICVS – *Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers Abrasce* (Cielo Retail Index in Shopping Malls - ICVS Abrasce).

(2) Considering anchors as stores whose GLA is equal to or greater than 1,000 sqm and other stores with GLA less than 1,000 sqm.

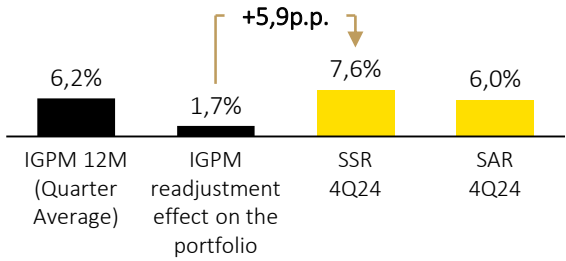


RENT

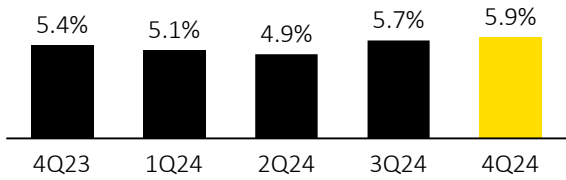
REAL RENT GROWTH DUE TO POSITIVE LEASING SPREADS ON CONTRACT RENEWALS AND WITHDRAWAL OF DISCOUNTS

In 4Q24, Iguatemi's SAR increased by 6.0%, while SSR grew 7.6%, recording an increase over IGP-M on the contract base of 4.3 p.p and 5.9 p.p., respectively.

SSR & SAR vs. 4Q23 (%)



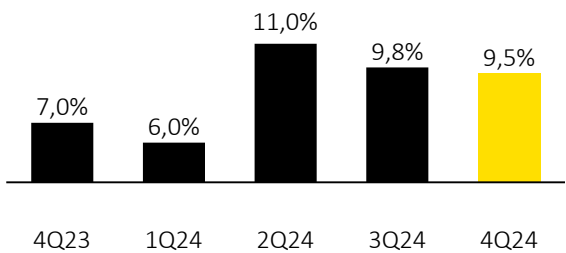
SSR real evolution (% YoY)



Iguatemi has been recording real gain in its rents due to the growth in tenant sales, which is reflected in a reduction in occupancy costs, and allows the Company to continue with three fronts of rent growth:

1. Leasing spreads of 9.5% for contracts renewed in the period from January to December 2024;

Leasing spread at renewal – LTM (%)

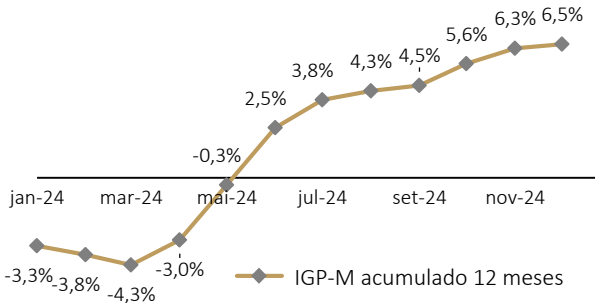


2. Overage rent growth of 22.6% due to the good sales performance of tenants and the lower occupancy cost, which leads to an increase in the number of tenants that start paying overage rent on sales;

3. The continued reduction in discounts granted to tenants, which, compared to previous periods, are at the lowest levels since 4Q15.

Another factor contributing to rent growth was an increase in IGP-M, the index for contracts, in the second half of 2024. The index reached 6.5% in December, positively impacting 4Q24 figures and also creating a positive carryforward for the rest of 2025. We still have an important portion of our contract base whose rent was not adjusted in 1H24 and which will be adjusted in 2025.

Progression of accrued IGP-M 12M (%)





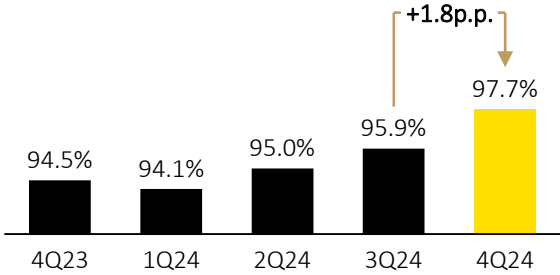
OCCUPANCY RATE

SALES AND TENANT RETENTION RAISE OCCUPANCY RATE TO 97.7% IN 4Q24, UP BY 3.2 P.P. VERSUS 3Q23

In the quarter, the Company's occupancy rate increased by 1.8 p.p. versus 3Q24 (3.2 p.p. vs. 4Q23), reaching 97.7% on average in 4Q24, one of the highest levels of the portfolio. In 2024, the average occupancy rate was 95.7%.

This figure is due to the Company's excellent sales performance, which improved in terms of tenant retention, with 8.5% less stores quitting the base compared to the past 5 years.

Occupancy rate progression (% GLA)



In 2024, important store openings complemented the Company's portfolio. The highlights include the opening of the **first Tiffany flagship store** in Latin America at **Iguatemi São Paulo**, celebrating the convergence of luxury, art and culture, and the third unit of **Manioca** restaurant by chef



Helena Rizzo at **JK Iguatemi**, with an area of 652 sqm and capacity for 178 people.



Seeking to bring profitable operations to the other malls in its portfolio, Iguatemi recorded important openings in the interior of São Paulo in 4Q24, such as: Kiko Milano, Maria Filó and Hering Mega Store at **Iguatemi Campinas**; BOSS at **Iguatemi Rio Preto**; Iorane and Almanara at **Iguatemi Ribeirão Preto**; and Emporio Santa Therezinha at **Iguatemi Esplanada**.

For 2025, the Company has already signed contracts for new operations that will further strengthen its ventures. They include Laces&Hair and Ráscal at **Iguatemi Campinas**; Bayard Esportes and Ça-Va Erick Jacquin at **Galleria**; Sephora at **Iguatemi Esplanada**; and the Bio Ritmo gym at **Iguatemi Rio Preto**.

In addition to these signings for the interior of São Paulo, we have: Misha and Carter's at **Iguatemi Alphaville**, Intimissimi and Locale at **Iguatemi Porto Alegre**, Bagaggio and Aramis for I Fashion Outlet Santa Catarina, among others.



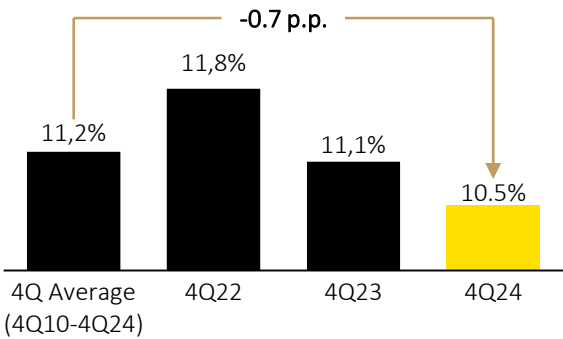
OCCUPANCY COST AND DELINQUENCY

OCCUPANCY COST AND LOW DELINQUENCY RATE ENABLE THE COMPANY TO CONTINUE PURSUING HIGHER RENTS

OCCUPANCY COST

As previously mentioned, sales growth coupled with efficient management of condominium costs led to a reduction in occupancy cost by 0.6 p.p. versus 4Q23. This result enabled Iguatemi to maintain the high level of leasing spread applied over the past quarters, as well as reduce the level of discounts granted to tenants, leading to the lower level for a fourth quarter since 2011.

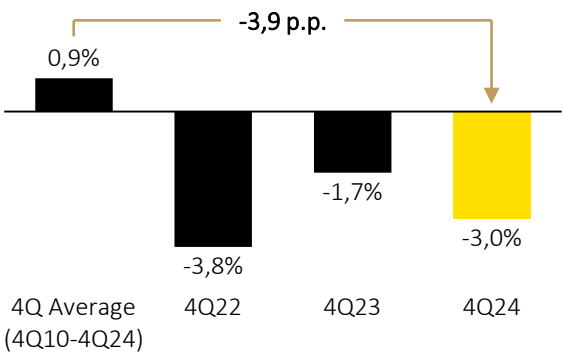
Occupancy cost progression (%)



NET DELINQUENCY

We ended 4Q24 with record rent renegotiations, contributing to ending the quarter with a negative delinquency rate. This reflects tenant performance and Iguatemi's collection power. In addition, the good result is due to a gross default rate that continues to drop and remains at the lowest level it has been in the last 10 years.

Net delinquency rate progression (%)



Shopping Pátio Higienópolis



ECONOMIC AND FINANCIAL PERFORMANCE

The following financial statements reflect, on a managerial basis, the acquisition of a 16.63% stake in Rio Sul as of October, presenting the consolidated mall's results like the other malls, throughout the financial statement, in order to more comprehensively represent the company's results.

Consolidated P&L– Managerial (R\$ '000)	4Q24	4Q23	Var. %	12M24	12M23	Var. %
Minimum monthly rent	212,280	199,148	6.6%	821,000	806,294	1.8%
Overage	28,290	23,068	22.6%	82,896	70,955	16.8%
Temporary rent	34,795	32,141	8.3%	107,768	94,709	13.8%
Management Fee	19,874	17,276	15.0%	67,256	63,201	6.4%
Parking	65,535	58,022	12.9%	228,314	202,995	12.5%
Others (Mall)	6,896	5,425	27.1%	26,432	18,729	41.1%
Retail (Iguatemi 365 and I-Retail)	62,302	46,995	32.6%	167,987	145,997	15.1%
Gross Revenue	429,973	382,075	12.5%	1,501,654	1,402,881	7.0%
Taxes and discounts	-53,860	-50,262	7.2%	-175,338	-171,670	2.1%
Straight-line effect on discounts	-12,402	-16,693	-25.7%	-67,428	-60,494	11.5%
Net Revenue	363,711	315,120	15.4%	1,258,887	1,170,717	7.5%
Costs	-67,377	-68,759	-2.0%	-250,391	-272,549	-8.1%
Administrative expenses	-41,827	-30,913	35.3%	-124,073	-111,950	10.8%
Pre-operational expenses	-1,156	0	n/a	-2,927	0	n/a
Other Operational Revenue (Expenses)	49,967	32,555	53.5%	78,393	75,687	3.6%
Straight-line effect on key money	-2,685	391	n/a	-11,869	-18,736	-36.7%
Equity gain (loss) in subsidiaries	400	-21,171	n/a	-10,143	-30,712	-67.0%
EBITDA	301,033	227,222	32.5%	937,877	812,457	15.4%
Depreciation and amortization	-55,186	-43,297	27.5%	-195,719	-174,366	12.2%
EBIT	245,848	183,925	33.7%	742,158	638,090	16.3%
Financial income	31,469	28,992	8.5%	164,238	158,275	3.8%
Result from SWAP operation	-19,114	27,523	n/a	-46,037	17,684	n/a
Financial expenses	-91,393	-97,748	-6.5%	-390,469	-440,247	-11.3%
Fair value of capital instrument	0	0	-	0	-10,401	n/a
Income Tax & Social Contribution	-25,958	-22,470	15.5%	-70,405	-54,454	29.3%
Minority interest	-46	-401	-88.5%	-132	-4,221	-96.9%
Net income	140,804	119,822	17.5%	399,354	304,726	31.1%

Financial Indicators– Managerial	4Q24	4Q23	Var. %	12M24	12M23	Var. %
Net revenue	363,711	315,120	15.4%	1,258,887	1,170,717	7.5%
EBITDA (R\$ '000)	301,033	227,223	32.5%	937,877	812,456	15.4%
EBITDA margin	82.8%	72.1%	10.7 p.p.	74.5%	69.4%	5.1 p.p.
Net Income (R\$ '000)	140,804	119,822	17.5%	399,354	304,726	31.1%
Net margin	38.7%	38.0%	0.7 p.p.	31.7%	26.0%	5.7 p.p.
FFO (R\$ '000)	195,989	163,120	20.2%	595,073	479,092	24.2%
FFO margin	53.9%	51.8%	2.1 p.p.	47.3%	40.9%	6.3 p.p.
Adjusted Net Revenue ⁽¹⁾	375,244	330,645	13.5%	1,321,595	1,226,976	7.7%
Adjusted EBITDA (R\$ '000) ⁽¹⁾	315,252	263,926	19.4%	1,024,264	919,704	11.4%
Adjusted EBITDA Margin	84.0%	79.8%	4.2 p.p.	77.5%	75.0%	2.5 p.p.
Adjusted Net Income (R\$ '000) ⁽¹⁾	164,083	134,577	21.9%	497,527	388,418	28.1%
Adjusted net margin	43.7%	40.7%	3.0 p.p.	37.6%	31.7%	6.0 p.p.
Adjusted FFO (R\$ '000) ⁽¹⁾	219,269	177,875	23.3%	693,245	562,784	23.2%
Adjusted FFO Margin	58.4%	53.8%	4.6 p.p.	52.5%	45.9%	6.6 p.p.
NOI ⁽²⁾	345,445	302,336	14.3%	1,086,002	997,681	8.9%
NOI margin	95.2%	91.9%	3.3 p.p.	93.0%	91.8%	1.2 p.p.

(1) Excluding the straight-line effect, non-cash effects of Infracommerce's share price variation, share SWAP and capital gains/losses.

(2) NOI Malls consolidated in Iguatemi interest

ECONOMIC AND FINANCIAL PERFORMANCE

INCOME STATEMENT – CONCILIATION BETWEEN MANAGERIAL ACCOUNTING WITH AND WITHOUT STRAIGHT-LINE EFFECT ON DISCOUNTS

P&L– Conciliation between managerial accounting with and without straight-line effect, Infracommerce and share SWAP	4Q24 with straight-line effect, IFCM and SWAP	4Q24 without straight-line effect, IFCM and SWAP	4Q23 with straight-line effect, IFCM and SWAP	4Q23 without straight-line effect, IFCM and SWAP
Minimum monthly rent	212,280	212,280	199,148	199,148
Overage	28,290	28,290	23,068	23,068
Temporary rent	34,795	34,795	32,141	32,141
Management Fee	19,874	19,874	17,276	17,276
Parking	65,535	65,535	58,022	58,022
Others (Mall)	6,896	6,896	5,425	5,425
Retail (Iguatemi 365 and I-Retail)	62,302	62,302	46,995	46,995
Gross Revenue	429,973	429,973	382,075	382,075
Taxes and discounts	-53,860	-54,728	-50,262	-51,430
Straight-Line Effect on discounts ⁽¹⁾	-12,402		-16,693	
Net Revenue	363,711	375,245	315,120	330,645
Costs	-67,377	-67,377	-68,759	-68,759
Administrative expenses	-41,827	-41,827	-30,913	-30,913
Pre-operational expenses	-1,156	-1,156	0	0
Other Operational Revenue (Expenses)	49,967	49,967	32,555	32,555
Straight-line effect on key money ⁽¹⁾	-2,685		391	
Equity gain (loss) in subsidiaries	400	400	-21,171	399
EBITDA	301,033	315,252	227,222	263,926
Depreciation and amortization	-55,186	-55,186	-43,297	-43,297
EBIT	245,848	260,067	183,925	220,629
Financial income	31,469	31,469	28,992	28,992
Result from SWAP operation	-19,114		27,523	
Financial expenses	-91,393	-91,393	-97,748	-97,748
Fair value of capital instrument	0		0	
Income tax & social contribution	-25,958	-36,012	-22,470	-16,895
Minority interest	-46	-46	-401	-401
Net income	140,804	164,084	119,822	134,577

(1) Straight-line effect on the discounts net of amortization.



ECONOMIC AND FINANCIAL PERFORMANCE

INCOME STATEMENT – CONCILIATION BETWEEN MANAGERIAL ACCOUNTING WITH AND WITHOUT STRAIGHT-LINE EFFECT ON DISCOUNTS

P&L– Conciliation between managerial accounting with and without straight-line effect, Infracommerce and share SWAP	12M24 with straight-line effect, IFCM and SWAP	12M24 without straight-line effect, IFCM and SWAP	12M23 with straight-line effect, IFCM and SWAP	12M23 without straight-line effect, IFCM and SWAP
Minimum monthly rent	821,000	821,000	806,294	806,294
Overage	82,896	82,896	70,955	70,955
Temporary rent	107,768	107,768	94,709	94,709
Management Fee	67,256	67,256	63,201	63,201
Parking	228,314	228,314	202,995	202,995
Others (Mall)	26,432	26,432	18,729	18,729
Retail (Iguatemi 365 and I-Retail)	167,987	167,987	145,997	145,997
Gross Revenue	1,501,654	1,501,654	1,402,881	1,402,881
Taxes and discounts	-175,338	-180,058	-171,670	-175,905
Straight-Line Effect on discounts ⁽¹⁾	-67,428		-60,494	
Net Revenue	1,258,887	1,321,596	1,170,717	1,226,976
Costs	-250,391	-250,391	-272,549	-272,549
Administrative expenses	-124,073	-124,073	-111,950	-111,950
Pre-operational expenses	-2,927	-2,927	0	0
Other Operational Revenue (Expenses)	78,393	78,394	75,687	75,687
Straight-line effect on key money ⁽¹⁾	-11,869		-18,736	
Equity gain (loss) in subsidiaries	-10,143	1,667	-30,712	1,540
EBITDA	937,877	1,024,264	812,457	919,704
Depreciation and amortization	-195,719	-195,719	-174,366	-174,366
EBIT	742,158	828,546	638,090	745,338
Financial income	164,238	164,238	158,275	158,275
Result from SWAP operation	-46,037		17,684	
Financial expenses	-390,469	-390,469	-440,247	-440,247
Fair value of capital instrument	0		-10,401	
Income tax & social contribution	-70,405	-104,656	-54,454	-70,727
Minority interest	-132	-132	-4,221	-4,221
Net income	399,354	497,527	304,726	388,418

(1) Straight-line effect on the discounts net of amortization.



ECONOMIC AND FINANCIAL PERFORMANCE - MALLS

The following financial statements reflect, on a managerial basis, the acquisition of a 16.63% stake in Rio Sul as of October, presenting the consolidated mall's results like the other malls, throughout the financial statement, in order to more comprehensively represent the company's results.

Malls P&L- Managerial (R\$ '000) ¹	4Q24	4Q23	Var. %	12M24	12M23	Var. %
Minimum monthly rent	212,280	199,148	6.6%	821,000	806,294	1.8%
Overage	28,290	23,068	22.6%	82,896	70,955	16.8%
Temporary rent	34,795	32,141	8.3%	107,768	94,709	13.8%
Management Fee	19,874	17,276	15.0%	67,256	63,201	6.4%
Parking	65,535	58,022	12.9%	228,314	202,995	12.5%
Others (Mall)	6,896	5,425	27.1%	26,432	18,730	41.1%
Gross Revenue	367,671	335,080	9.7%	1,333,667	1,256,884	6.1%
Taxes and discounts	-38,082	-39,204	-2.9%	-136,680	-140,058	-2.4%
Net Revenue	329,589	295,876	11.4%	1,196,987	1,116,826	7.2%
Costs	-28,689	-38,800	-26.1%	-136,333	-147,065	-7.3%
Administrative expenses	-41,827	-30,913	35.3%	-124,073	-111,950	10.8%
Pre-operational expenses	-1,156	0	-	-2,927	0	-
Other Operational Revenue (Expenses)	48,968	32,705	49.7%	77,342	73,937	4.6%
Equity gain (loss) in subsidiaries	400	399	0.2%	1,667	1,540	8.2%
EBITDA	307,285	259,267	18.5%	1,012,662	933,288	8.5%
EBITDA margin	93.2%	87.6%	5.6 p.p.	84.6%	83.6%	1.0 p.p.

(1) Excluding the straight-line effect, non-cash effects of Infracommerce's share price variation, share SWAP and capital gains/losses.



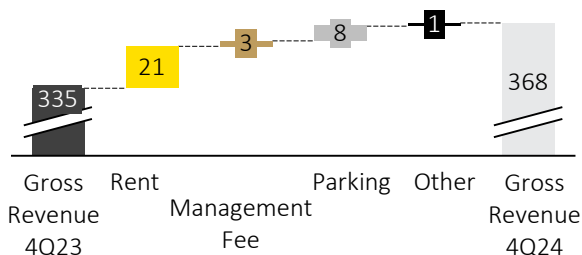
Iguatemi São Paulo

GROSS REVENUE - MALLS

ACCELERATION OF MINIMUM RENT AND RENTAL GROWTH PER SQM IN THE QUARTER

In 4Q24, Gross Revenue increased by 9.7% versus 4Q23, while in the year it increased by 6.1% compared to 2023.

Gross revenue growth in 4Q24 (R\$ million)



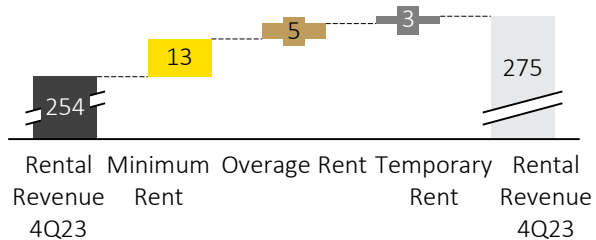
Total Rent Revenue (comprising Minimum Rent, Overage Rent and Temporary Rental) accounts for 74.9% of gross mall revenue and increased by 8.3% versus 4Q23 and by 4.1% versus 2023.

The rent per square meter of the shopping malls in the quarter also increased by 8.4% compared to 4Q23 and 5.2% in the comparison of 2024 with 2023.

This increase in Rental Revenue vis-à-vis 4Q23 is mainly driven by:

- **Minimum Rent:** increase of 6.6%, mainly due to the rise in the IGP-M, the closure of vacant areas and the renewal of contracts with a positive leasing spread of 9.5%. The quarter's performance was positively impacted by the inclusion of RioSul and negatively by the sale of stakes in São Carlos and Alphaville; excluding the reduction of GLA at Shopping Market Place, the growth would be 10.8%
- **Overage Rent:** 22.6% increase, due to strong sales growth and a reduction in occupancy costs, which allowed more tenants to reach the overage rent trigger;
- **Temporary Rentals:** moved up by 8.3%, due to the continued repricing of media contracts and the increase in revenue from digital media, sponsorships and space rentals.

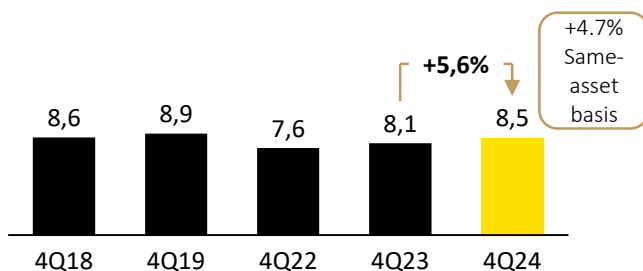
Rental revenue growth in 4Q24 (R\$ million)



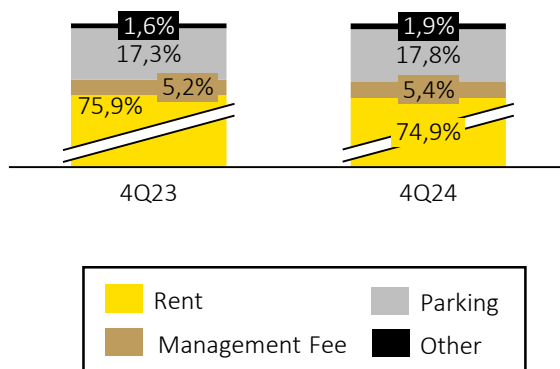
Management Fee was up by 15.0% from 4Q23, due to an increase in the malls' operating income, in addition to fees related to the start of management of RioSul. In the year, management fee increased by 6.4%.

In 4Q24, Parking Revenue moved up by 12.9% from 4Q23, due to a tariff adjustment applied at the beginning of the year, the 5.6% increase in vehicle flow and the inclusion of RioSul revenue. In the annual comparison, revenue was up by 12.5% vis-à-vis 2023.

Vehicle flow (# million vehicles)



Breakdown of gross revenue in 4Qs (% total)



COSTS AND EXPENSES - MALLS

COSTS AND EXPENSES AS A PERCENTAGE OF NET REVENUE CONTINUE TO DROP

Rental and Service Costs were down by 26.1% and by 7.3% versus 4Q23 and 2023, respectively. In the quarter, this drop is explained by a reduction in parking costs (due to the one-off reversal of IPTU tax) and vacant GLA costs, reflecting an increase in occupancy rate. Outsourced Services moved up in the quarter due to the mismatch in the realization of some costs (in 2024, the increase is due to the change in the structure of commercial brokers carried out in 2023).

Administrative Expenses increased by 35.3% versus 4Q23 and 10.8% versus 2023. In the quarter, the Personnel and Share-based Compensation lines moved up due to an increase in the 2024 Profit Sharing payment since the Company exceeded established targets, and the expansion of the ILP program for executives.

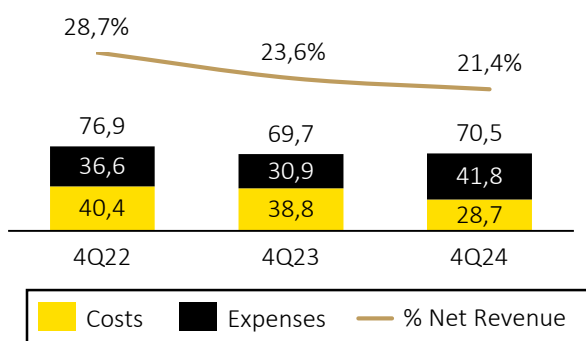
It is worth noting that in recent years the Company has generated operational efficiency in the costs and expenses line, having reduced the percentage of this line over net revenue since 2022, from 28.7% in 4Q22 to 21.4% for 4Q24.

Additionally, this quarter, an extra R\$6.2 million was accounted for in provisions for ILP. Excluding this effect, the growth in personnel expenses would be 11.8%, as can be seen in the table below.

Expenses – Malls (R\$'000')	4Q24	4Q23	Var. %
Personnel	-27.5	-20.2	36.2%
(-) Profit sharing	-16.8	-10.6	58.1%
Adjusted Personnel	-10.7	-9.5	11.8%

Furthermore, expenses with third-party services also show a seasonal mismatch.

Costs and Expenses progression (R\$ million) and % of Net Revenue



Pre-operational expenses

In 2025, we will continue to account for pre-operational expenses due to ongoing development of projects such as the marketing of the Casa Figueira lots.

Costs and expenses – Malls (R\$ '000)	4Q24	4Q23	Var. %	12M24	12M23	Var. %
Rental and Service Costs	-28,689	-38,800	-26.1%	-136,333	-147,065	-7.3%
People	-9,970	-10,377	-3.9%	-38,359	-41,168	-6.8%
Outsourced services	-4,135	-3,171	30.4%	-13,485	-8,452	59.6%
Promotion Fund	-1,026	-1,197	-14.2%	-3,507	-3,659	-4.2%
Parking	-6,184	-11,681	-47.1%	-38,773	-40,716	-4.8%
Other	-7,374	-12,375	-40.4%	-42,209	-53,071	-20.5%
Administrative Expenses	-41,827	-30,913	35.3%	-124,073	-111,950	10.8%
People	-27,463	-20,162	36.2%	-74,374	-64,855	14.7%
Share-based compensation	-5,139	-3,755	36.9%	-15,795	-14,411	9.6%
Outsourced services	-5,098	-3,102	64.3%	-17,700	-17,331	2.1%
Other	-4,128	-3,894	6.0%	-16,204	-15,353	5.5%
Total	-70,517	-69,714	1.2%	-260,407	-259,015	0.5%

OTHER OPERATING REVENUE (EXPENSES) - MALLS

PROPERTY APPRECIATION GENERATES RESULTS FOR THE COMPANY IN PSV AND KEY MONEY

Other Operating Revenue and Expenses totaled R\$49.0 million in the quarter, a 49.7% increase, due to an increase in key money and the sale of ideal fraction of land of the Market Place complex, as disclosed in a notice to the market ([link](#)).

In addition, the “Others” line includes the reversal of allowance for doubtful accounts in the amount of R\$5.2 million, due to the delinquency rate that ended the 4Q24 at -3%. In 2024, net delinquency rate closed at -1.1%.

Other Operating Revenue (Expenses) - Malls (R\$ '000)	4Q24	4Q23	Var. %	12M24	12M23	Var. %
Real Estate Property Development	35,000	31,157	12.3%	35,000	34,491	1.5%
Key money	8,907	5,447	63.5%	33,230	38,048	-12.7%
Other	5,061	-3,899	-229.8%	9,112	1,399	551.3%
Total	48,968	32,705	49.7%	77,342	73,938	4.6%

RETAIL RESULT

OWNED STORE OPERATION GROWS SUSTAINABLY AND BECOMES PROFITABLE

In 4Q24, retail operations increased by 32.6% compared to 4Q23, reflecting the addition of Loewe to the portfolio, as well as organic sales growth in existing stores.

Costs and Expenses moved up 29.1% from 4Q23, contributing to an EBITDA growth of 71.0% compared to 4Q23, ending the period with an EBITDA margin of 17.5%, up 4p.p. compared to the same period in the previous

year.

In 2024, Gross Revenue grew by 15.1% versus 2023, while costs and expenses fell by 9.1% due to the strategic repositioning of Iguatemi 365. As a result, EBITDA amounted to R\$11.6 million in 2024, and margin stood at 9.3%.

Retail P&L- I-Retail and Iguatemi 365 (R\$ '000) 1	4Q24	4Q23	Var. %	12M24	12M23	Var. %
Gross Revenue	62,302	46,995	32.6%	167,987	145,997	15.1%
Taxes and discounts	-16,646	-12,227	36.1%	-43,378	-35,847	21.0%
Net revenue	45,656	34,768	31.3%	124,609	110,150	13.1%
Costs and expenses	-38,687	-29,959	29.1%	-114,058	-125,484	-9.1%
Other Operational Revenue (Expenses)	999	-150	-766.0%	1,052	1,749	-39.9%
EBITDA	7,967	4,659	71.0%	11,603	-13,585	-185.4%
EBITDA margin	17.5%	13.4%	4.1 p.p.	9.3%	-12.3%	21.6 p.p.



(1) without straight-line effect on discounts.

FINANCIAL RESULT

FINANCIAL RESULT WITHOUT SWAP CONTINUES TO IMPROVE, WITH CASH INVESTMENTS YIELDING BETTER RETURNS

Net Financial Result, ex-share SWAP, improved by 12.8% in the quarter and by 19.8% in 2024.

Financial Revenue (excluding the remuneration of RioSul's CRI) ended 4Q24 down by 78.1% year-on-year, due to a depreciation of the SWAP position and a cash flow reduction from the acquisition of Shopping RioSul.

In 2024, Financial Revenue reached R\$118.2 million, moving down by 32.8%, mainly impacted the share swap.

In 4Q24, financial expenses came to R\$91.4

million, down by 6.5% versus 4Q23, mainly driven by the "others" line that mainly reflects exchange rate variations.

It is worth noting that income from financial investments (CRI RioSul) was not considered in this report, as it is being reflected in the Company's results on a managerial basis. In early January 2025, the CRI was settled, and the stake is now held directly in the property.

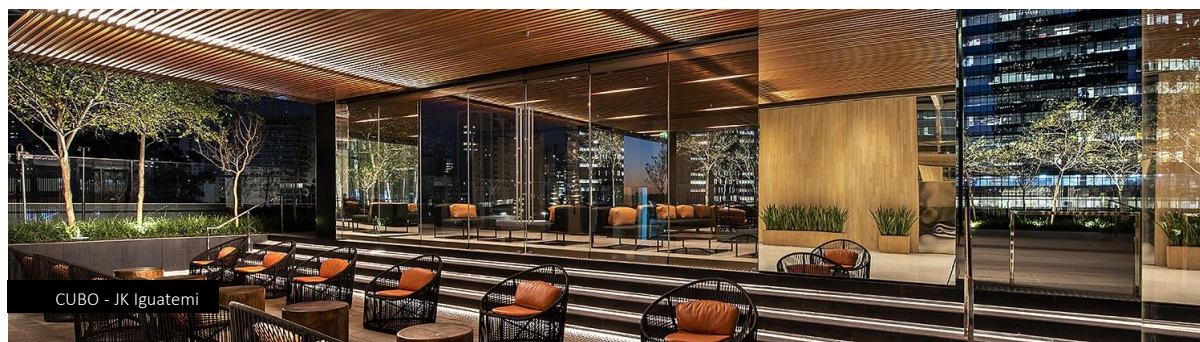
Net financial result – Managerial (R\$ '000)	4Q24	4Q23	Var. %	12M24	12M23	Var. %
Financial income	12,354	56,515	-78.1%	118,202	175,960	-32.8%
Earnings from investments	31,644	41,669	-24.1%	166,921	163,196	2.3%
Result from SWAP operation	-19,114	27,523	-169.4%	-46,037	17,684	-360.3%
Other	-175	-12,677	-98.6%	-2,683	-4,920	-45.5%
Financial expenses	-91,393	-97,748	-6.5%	-390,469	-440,247	-11.3%
Interest expenses	-102,805	-96,910	6.1%	-411,144	-440,460	-6.7%
Other	11,412	-838	-1461.6%	20,675	213	9612.5%
Total	-79,039	-41,232	91.7%	-272,267	-264,287	3.0%

RESULTS FROM CAPITAL INSTRUMENTS

In August, the Company sold its entire interest in Infracommerce. For historical comparison purposes, we present the table below.

From 2025 onwards, there will be no historical figures to present in this line.

Results from Capital Instruments – Managerial (R\$ '000)	4Q24	4Q23	Var. %	12M24	12M23	Var. %
Fair value of capital instrument	-	-	-	-	-10,401	n/a
Total	-	-	-	-	-10,401	n/a



INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION TAX (CURRENT AND DEFERRED)

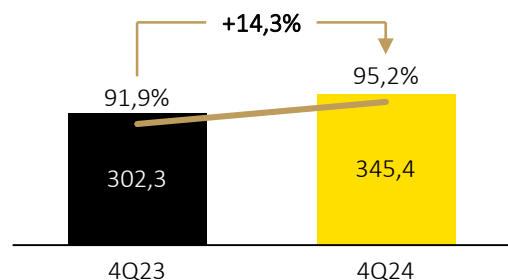
The effective income tax and social contribution rate ended 4Q24 at 18.0%, level similar to

that presented in recent quarters, as a result of Iguatemi's corporate structure.

NOI, NET INCOME AND FFO⁽¹⁾

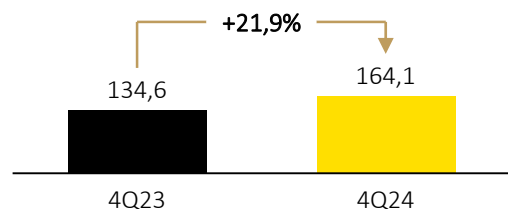
In 4Q24, the NOI on Iguatemi's interest moved up 14.3% from 4Q23, mainly driven by the improvement in the portfolio's occupancy rate. In the year, it was up by 8.9% versus 2023.

NOI progression (R\$ million) and NOI margin in 4Qs

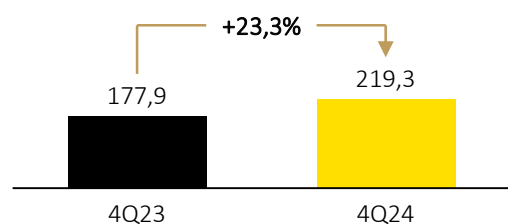


Adjusted Net Income⁽²⁾ reached R\$164.1 million, a 21.9% increase from 4Q23, and 28.1% above 2023. Adjusted FFO⁽²⁾ reached R\$219.3 million, 23.3% above 4Q23 figures and 23.2% more than in 2023.

Adjusted Net Income⁽²⁾ progression (R\$ million)



Adjusted FFO⁽²⁾ progression (R\$ million)



(1) Indicators reflect the sale of stakes in Iguatemi São Carlos and Iguatemi Alphaville as of September 2024, and the acquisition of Rio Sul as of October 2024;

(2) Excluding the straight-line effect, Infracommerce, and the share SWAP result

INDEBTEDNESS

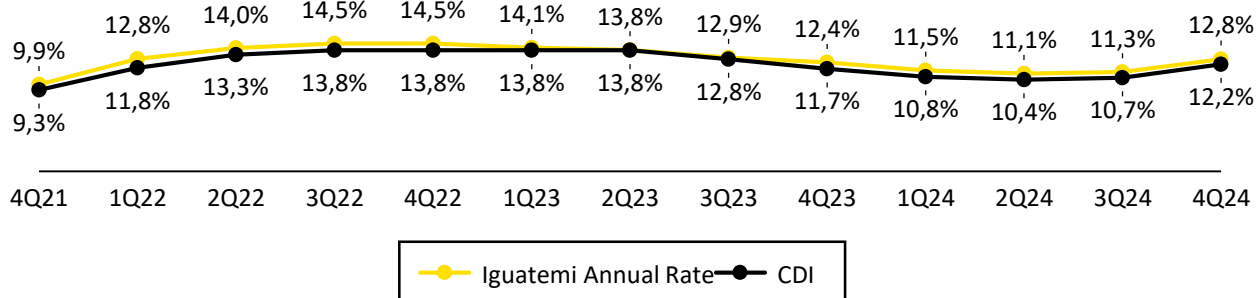
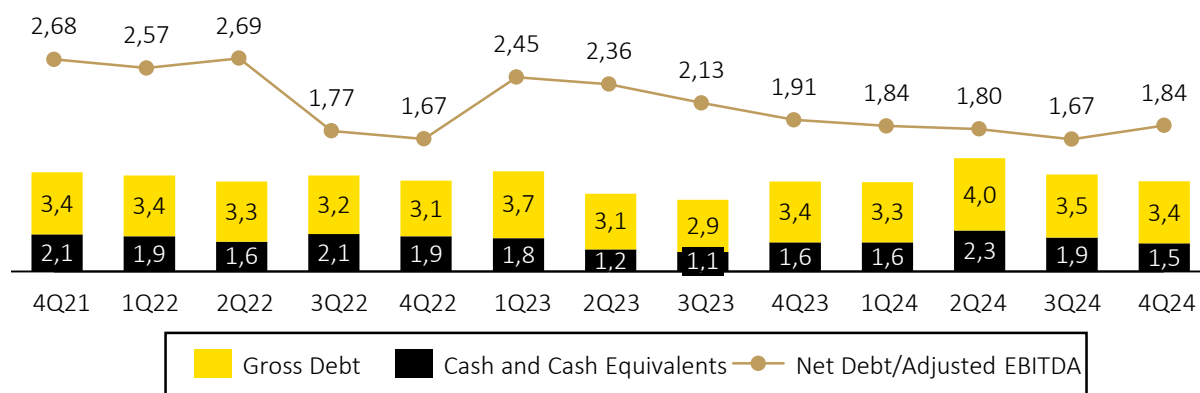
NET DEBT/ADJUSTED EBITDA REMAINS BELOW 2X

Iguatemi S.A. ended 4Q24 with Total Debt down by 1.6% compared to the previous quarter. The liability management carried out in 2024 contributed to a reduction average cost of debt by 0.8 p.p., closing at 105.0% of the CDI.

to back the RioSul acquisition, which was settled on January 2, 2025, the Company began the year with a leverage ratio (Net Debt/Adjusted EBITDA) of 1.84x.

In 4Q24, consolidated Net Debt was down by 0.4% year on year. With this movement and excluding from the balance sheet the CRI used

Consolidated figures (R\$ '000)	4Q24	3Q24	Var. %
Total Debt	3,436,200	3,490,877	-1.6%
Cash & cash equivalents	1,821,355	1,869,490	-2.6%
(-) CRI Settlement (RioSul acquisition)	271,477	-	n/a
Adjusted cash and cash equivalents	1,549,878	-	n/a
Net Debt	1,614,845	1,621,387	-0.4%
Net debt after CRI settlement	1,886,322	-	n/a
EBITDA (LTM)	937,877	884,901	6.4%
Adjusted EBITDA⁽¹⁾ (LTM)	1,024,264	972,939	5.7%
Net Debt/EBTIDA ⁽²⁾	2.01x	1.83x	+0.18
Net Debt/Adjusted EBITDA⁽¹⁾⁽²⁾	1.84x	1.67x	+0.17
Cost of Debt (% of CDI)	105.0%	105.8%	-0.8 p.p.
Debt term (Years)	5.3	5.5	-0.2



(1) Excluding the straight-line effect, Infracommerce and the share SWAP result; (2) Considers Net Debt after the settlement of CRI backing the RioSul acquisition.

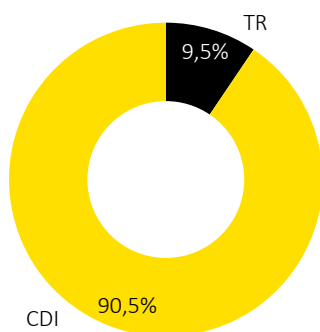
INDEBTEDNESS

COST OF DEBT IN % OF CDI CONTINUES TO DROP FOLLOWING LIABILITY MANAGEMENT

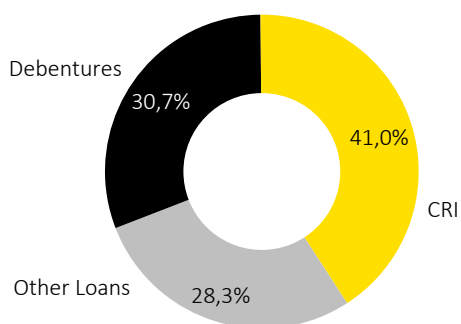
	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22	1Q23	2Q23	3Q23	4Q23	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24
Debt Term (years)	3.6	3.3	3.1	3.0	2.8	4.2	4.7	4.7	4.6	4.3	4.7	5.5	5.3
Cost of Debt (% of CDI)	107%	113%	106%	106%	106%	103%	101%	102%	106%	107%	107%	106%	105%

Total Debt Breakdown (R\$ '000)	12/30/24	%	09/30/24	%
Reference Rate (TR)	324,929	9.5%	336,075	9.6%
CDI (Interbank Deposit Certificate)	3,111,271	90.5%	3,154,802	90.4%
Short-term	262,025	7.6%	293,940	8.4%
Long-term	3,174,175	92.4%	3,196,938	91.6%

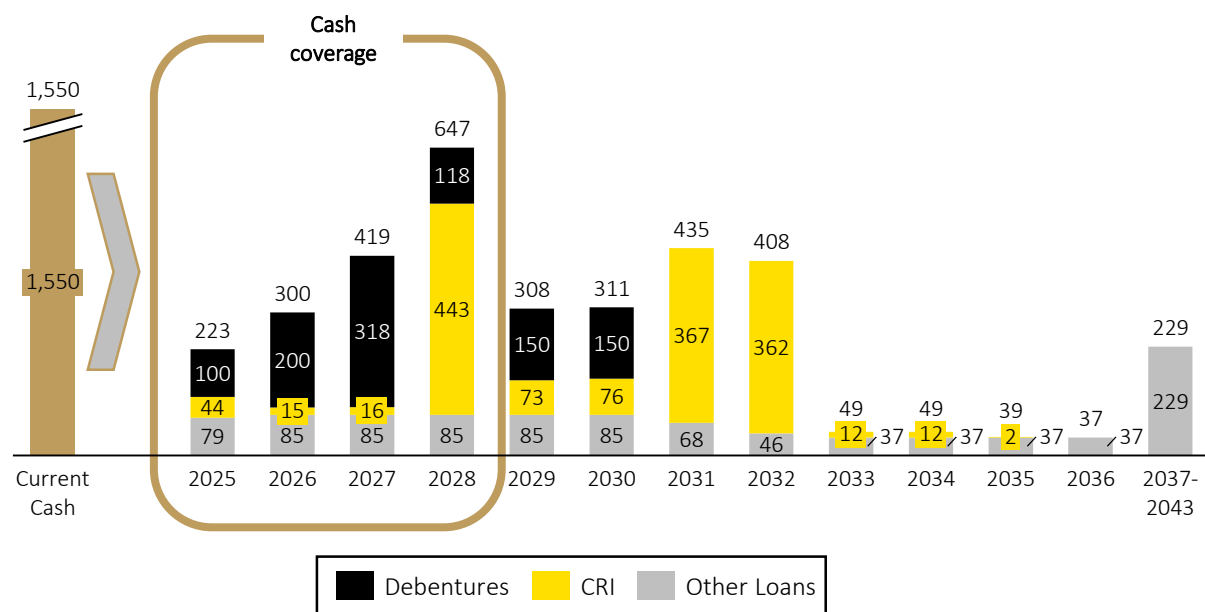
Debt breakdown by index



Debt breakdown by type¹



Debt amortization timetable¹ - Annual (R\$ million)



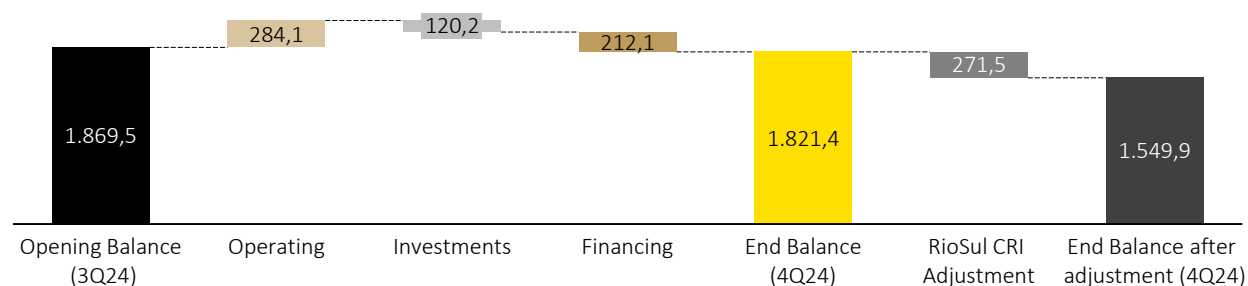
(1) Cash View

CASH FLOW

Iguatemi's adjusted cash position (considering the balance for Cash, Cash Equivalents and Financial Investments) dropped by R\$48.1 million versus the previous quarter (3Q24), closing at R\$1,821.4 million.

Main variations (R\$ million):

- Net Cash from operations⁽¹⁾ was R\$284.2 million;
- Net Cash from investment activities⁽²⁾ was negative R\$120.2 million;
- Net Cash from financing activities⁽³⁾ was negative R\$212.1 million;
- Adjustment with the settlement of the CRI, used to back the RioSul acquisition, which totaled R\$271.5 million and took place on January 2, 2025.



1) Cash flow from operations adjusted by negative R\$149.8 million for interest payment and net monetary variations.

2) Cash flow from investments adjusted by negative R\$114.2 million classified as "Financial Investments".

3) Cash flow from financing activities adjusted by R\$111.4 million for interest payment.

INVESTMENTS

In 2024, the Company invested R\$235.3 million in maintenance CAPEX/reinvestment of the portfolio's malls, as well as investments related to ongoing projects.

CAPEX (R\$'000)	2024
Maintenance	54,644
Real Estate Property Development	107,493
Other	73,147
Total ⁽¹⁾	235,284
Acquisitions	55,119
Total	290,403



(1) CAPEX information disclosed in the guidance

IGUATEMI PORTFOLIO

PORTFOLIO RECYCLING AS PART OF THE COMPANY'S STRATEGY

Portfolio	City	Average Total GCA (sqm) ⁽¹⁾	Average Total GLA (sqm)	Iguatemi Interest	Iguatemi GLA (sqm)
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 - Proprietary Area ⁽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
Southeast Subtotal		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
South Subtotal		112,654	112,654	48.53%	54,666
Iguatemi Brasília	Brasília	34,657	34,657	64.00%	22,180
DF Subtotal		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
Outlet and Power Center Subtotal		67,698	67,698	62.47%	42,288
Mall subtotal		706,573	699,526	62.94%	440,307
Market Place Tower I	São Paulo	15,345	15,345	100.00%	15,345
Market Place Tower II	São Paulo	13,389	13,389	100.00%	13,389
Iguatemi Porto Alegre Tower ⁽⁴⁾	Porto Alegre	10,276	10,276	42.58%	4,376
Sky Galleria Tower	Campinas	14,500	14,500	52.00%	7,540
Towers Subtotal		53,510	53,510	75.97%	40,650
Total		760,083	753,036	63.87%	480,957

1) Gross Commercial Area (GCA) includes, in some projects, proprietary areas that do not belong to Iguatemi.

2) Considers the Iguatemi Esplanada complex, including Esplanada Shopping and Iguatemi Esplanada.

3) Area owned by Iguatemi in Esplanada held through a subsidiary.

4) Considers the indirect interest of 6.58% held through Maiojama Participações.

5) Power Center located next to Shopping Iguatemi Campinas.

CONSTRUCTION POTENTIAL

AN EXTENSIVE LANDBANK ALLOWS US TO CONTINUE WITH THE DENSIFICATION STRATEGY AND POSSIBLE EXPANSIONS

In the medium/long term, Iguatemi should continue using its construction potential of around 1.5 million sqm (112,100 sqm of GLA and 1,494,828 sqm of private/real estate area) to strengthen its existing properties.

surroundings of our ventures. Therefore, we have carried out the fractional sale of land for the development of mixed-use projects (commercial, residential, mixed-use and multifamily).

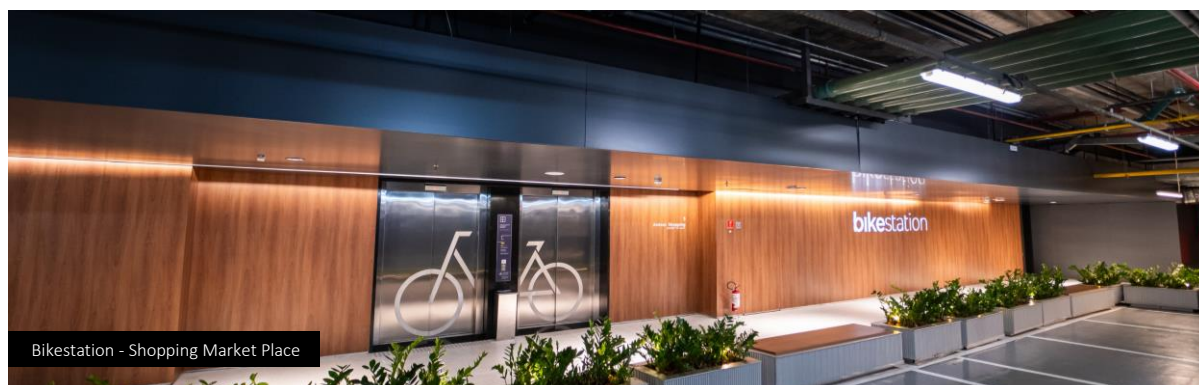
As mentioned in the previous earnings releases, part of our strategy comes from developing the

Mall	Mall (GLA sqm)	Real Estate Property (AP sqm)	% Iguatemi
Iguatemi São Paulo	3,430	-	59.6%
Iguatemi Campinas - Attached Land ⁽²⁾	-	1,044,185	24.8%
Iguatemi Campinas	7,300	60,300	70.0%
Iguatemi Campinas - Power Center	5,000	181,635	70.0%
Iguatemi Porto Alegre	3,233	29,150	88.0%
Iguatemi Esplanada	12,000	105,000	46.0%
Praia de Belas	3,000	-	37.6%
Galleria	11,000	27,000	100.0%
Market Place	-	-	100.0%
Iguatemi Brasília	15,433	5,292	60.0%
Iguatemi Alphaville	7,716	-	60.0%
Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	89.0%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	12,500	-	57.6%
I Fashion Outlet Santa Catarina ⁽¹⁾	10,000	-	54.0%
Iguatemi Rio Preto	21,500	20,000	88.0%
JK Iguatemi	-	22,266	100.0%
Total	112,112	1,494,828	39.9%
Built/sold GLA	647,500	365,420	
Expansion percentage	17.3%	409.1%	

(1) Sites exchanged.

(2) Exchange option + preference.

Note: Indicative landbank. Projects may be altered, changing the coefficients of use and usage of the construction potential.





INVESTMENT PROPERTIES

ESTIMATED FAIR VALUE OF OPERATIONAL PROPERTIES IS 120.9% ABOVE THE COMPANY'S ENTERPRISE VALUE

In December 2024, we Company updated the fair value of our operational properties and those under development. In 4Q24, we estimated this amount at R\$15.6 billion, 120.9% above the Company's Enterprise Value.

The fair value of investment properties was estimated using the Discounted Cash Flow method. All the calculations are based on the analysis of the physical qualifications of the properties under study coupled with a range of information researched in the market, which are used to determine the fair value of the

developments.

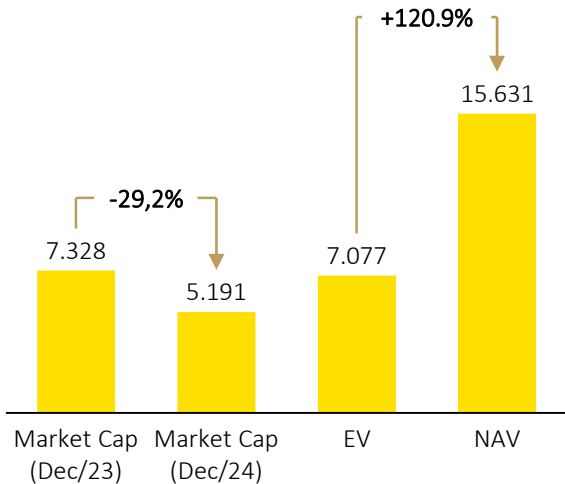
The following assumptions were used:

- i. Real discount rate of 9.0% p.a.;
- ii. Perpetuity real growth rate of 2.0% p.a.;
- iii. Any greenfield projects are not included in the calculation.

							Equivalent Unit			
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Value at 100% Stake (R\$ mn)	14,955	16,406	19,328	21,830	24,780	24,888	23,859	20,908	22,728	26,988
Iguatemi Stake (R\$ mn)	8,287	9,027	10,534	11,872	14,011	14,612	14,034	12,752	14,070	15,631
Total GLA ('000 sqm)	746	746	746	757	710	711	709	723	727	753
Owned GLA ('000 sqm)	454	455	455	459	453	471	469	489	490	481
Number of Shares ('000)	176,612	176,612	176,612	176,612	176,612	176,612	264,109	300,585	300,585	300,585
Share price (R\$)	17.25	24.66	37.14	36.86	52.98	39.97	16.90	17.59	23.63	17.27
NAV per Share (R\$)	46.92	51.11	59.65	67.22	79.33	82.74	53.14	42.42	46.81	52.00

Reference Date: 12/31/2024

Company's NAV and Market Cap (R\$ mn)⁽¹⁾⁽²⁾



(1) Reference Date for Market Cap: December 31, 2024; (2) Net debt in the amount of R\$1,886.3 million was used to calculate the Enterprise Value, reflecting the settlement of the CRI to back the Rio Sul transaction, which took place on January 2, 2025.

EVENTS

IGUATEMI CONTINUES TO SURPRISE ITS CUSTOMERS WITH MEMORABLE EVENTS AND ICONIC EXPERIENCES

IGUATEMI TALKS FASHION

Shopping JK Iguatemi hosted the 8th edition of Iguatemi Talks Fashion from October 22 to 23, an event aimed at informing and inspiring the audience about innovation, trends, and strategies in the fashion and design industries. The program featured prominent both national and international names such as Beka Gvishiani, Alexandre Birman, Castas Kazantzis, Rayssa Leal, and Sasha Meneghel. 10% of the event's ticket sales were donated to IN-MOD (National Institute of Fashion and Design), reinforcing Iguatemi's support for Brazilian fashion.



Iguatemi Talks – JK Iguatemi

EL CHAVO

Building on the success of the exhibition at Iguatemi Campinas, we brought the experience to Iguatemi Esplanada from December 6 to February 16, welcoming over 45,000 visitors. The exhibition paid tribute to the 40th anniversary of two of the most beloved TV shows in Brazil, "El Chavo del Ocho" and "El Chapulín Colorado," transporting visitors to the iconic Chavo's Neighborhood, alongside an exclusive collection of costumes and scripts.



El Chavo – Iguatemi Esplanada

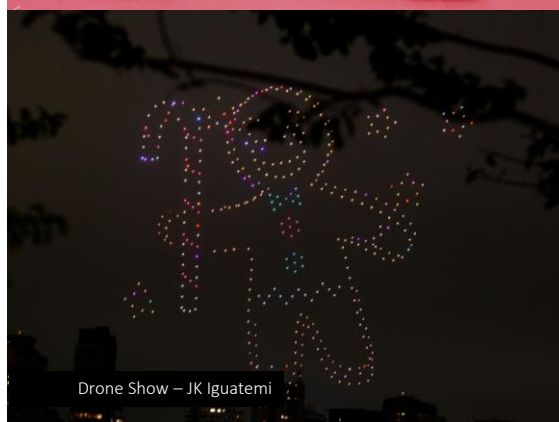
CHRISTMAS

Every December, we celebrate the arrival of Santa Claus with festive performances and activations at various malls, including: Iguatemi Campinas, Iguatemi Alphaville, Iguatemi Brasília, Galleria, Iguatemi Esplanada, Iguatemi São José do Rio Preto, and Iguatemi Ribeirão Preto.



Christmas Parade - Iguatemi São Paulo

At Shopping Iguatemi São Paulo, the 5th edition of the traditional Christmas Parade dazzled 2,500 guests with a performance and a float parade, while Shopping JK Iguatemi amazed guests, customers, and local residents with a drone show at Terraço JK. Additionally, both events were sponsored by XP|Visa and supported by brands like Casa Bauducco, Haribo, Águas Prata, and Chandon, as well as partners such as Diblu, Dona do Doce, Pati Piva, and Toddy.



Drone Show – JK Iguatemi

IGUATEMI ONE

5th IGUATEMI COLLECTIONS CAMPAIGN AND NEW INTERFACE OF ONE APP

5th EDITION OF IGUATEMI COLLECTIONS

We closed the 5th edition of Iguatemi Collections, the promotional campaign to exchange pins for Iguatemi collectibles. The campaign ended on November 26 and once again recorded increasing results compared to previous campaigns, demonstrating the loyalty potential of Iguatemi's relationship program. This edition featured the following highlights:

5th EDITION HIGHLIGHTS

- 20% increase in the app's active customer base;
- 24% growth in the number of customers in the Gold category and 10% in Silver vs. the 3rd Collections edition (4Q23);
- 62% of participants are recurring customers from previous campaigns;
- 15% increase in average ticket (Iguatemi Brasília stands out with 34% growth over the 4Q23 campaign).

CHRISTMAS

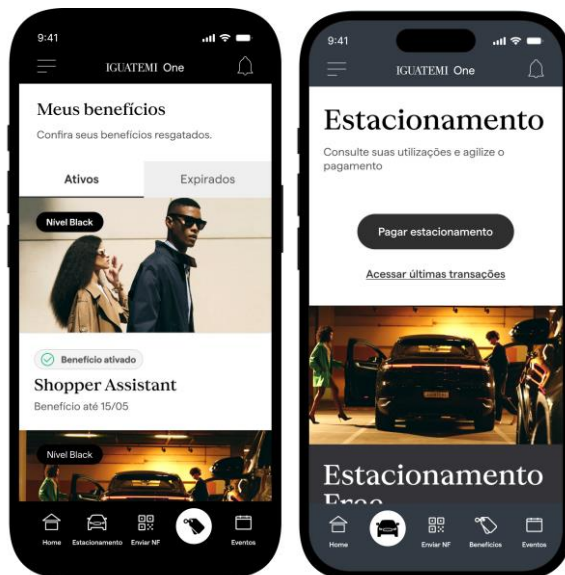
Continuing with the annual Christmas program, we ran the **Chocolat Du Jour panettone** distribution campaign, which was sponsored by XP|Visa and had more than **200,000 participants** (+11% vs 4Q23), who submitted a total of 578,000 invoices (+12% vs 4Q23). The result was a **22% increase in registered sales** compared to the same period in the previous year.



Christmas Campaign - Chocolat du jour Panettone

NEW ONE APP

Seeking to improve the digital experience for users of the Iguatemi One loyalty program, the app was redesigned focusing on usability, layout, categories and program points.



The new **layout** helps improve the app's **navigation**, with a more modern proposal in line with Iguatemi's visual identity. Moreover, the technology behind the app has been improved, **generating a 56% increase in browsing performance**.

Aiming to build customer loyalty through even more exclusive and distinguished services, **we created a new category for customers with more than 100,000 points, DIAMOND**. The category offers exclusive benefits, enabling an even more customized customer experience. For example:

1. Special discounts on Iguatemi 365 and Etiqueta única;
2. As well as early access to new collections and promotions on Iguatemi 365.



ESG

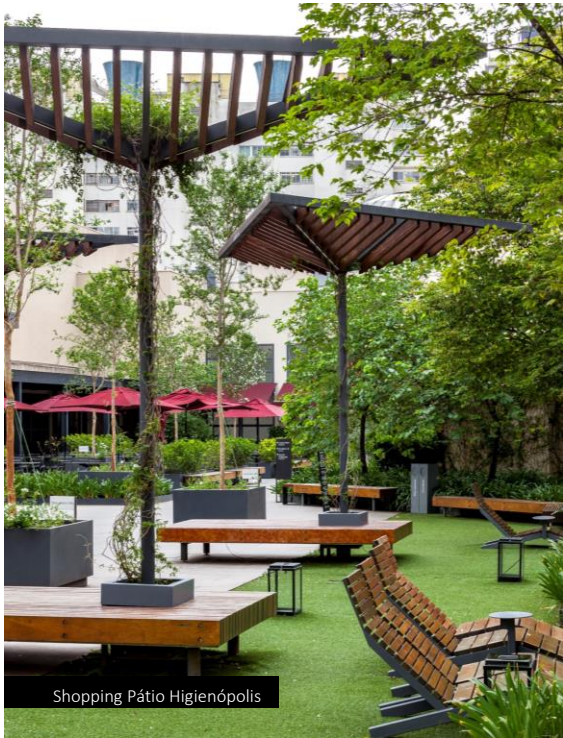
IGUATEMI CELEBRATES A YEAR MARKED BY ACHIEVEMENTS AND ADVANCEMENTS IN ITS SUSTAINABLE JOURNEY

EVOLUTION OF THE AUDIT DEPARTMENT'S GOVERNANCE STRUCTURE

In line with best market practices, Iguatemi has changed the reporting of its Internal Audit department, which from now on reports directly to the Audit and Related-Party Committee (100% independent). With this new structure, the Internal Audit department operates even more independently from the Company's corporate structure.

MATERIALITY MATRIX

In line with the progress of our ESG maturity and seeking to continue improving the way we structure our data, we created a special materiality matrix designed to assess the impact of ESG risks, assessing how these risks affect the organization's financial performance and outlining the necessary actions to be taken. Additionally, the development of this matrix also serves as preparation for the IFRS that we will need to report in 2026.



SUSTAINABLE MALLS

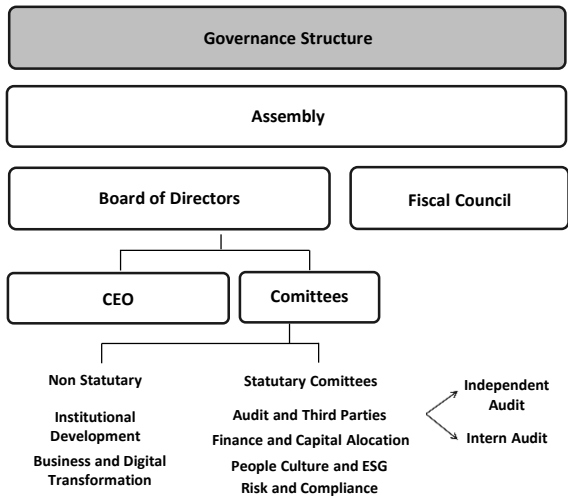
In 2024, Iguatemi was **included in the IGPTW B3 index**, being recognized as a company that values the well-being and development of its employees, creating a positive impact on the business.

OTHER 2024 HIGHLIGHTS

- We maintained MSCI's BBB rating.
- New code of ethics ([link](#));
- Creation of an ESG-specific risk matrix;
- Good Practices in Sustainability booklet.

TOP EMPLOYER

For the fourth consecutive year, Iguatemi received the TOP Employer certification, a global recognition of excellence in people management practices. The Company stood out in essential areas such as People Strategy, Diversity and Inclusion, Well-being, Leadership Development, and Sustainability.



REAL ESTATE PROPERTY DEVELOPMENT CASE

THE CASA FIGUEIRA NEIGHBORHOOD SERIES | THIRD EPISODE: SUSTAINABILITY AT THE CORE

Unique and future-ready, the Casa Figueira Neighborhood is a development featuring 66 urbanized lots surrounding Iguatemi Campinas mall. Currently under infrastructure construction, Casa Figueira is **aligned with the most advanced urban planning concepts**, being an open, vibrant, safe, sustainable neighborhood designed for people.

As we continue to outline the key development pillars of **Casa Figueira**, we covered the **Sustainability** pillar in its third episode, which is central to the project's development.



During its inception, planning, and construction, several **principles were adopted to make the development a model of sustainable construction**, making this one of the key pillars for the development. Among them, stand out:

Water, Energy, and Waste: a water network that is monitored to minimize losses; photovoltaic panels in public areas and underground power lines; selective waste collection in three categories (organic, recycling, and disposal).

Mobility, Environment, and Social: 6 km of bike lanes and smart traffic light; restoration of green areas with vegetation planting; promotion of the the quality use of public areas in the neighborhood.

Sustainable Projects' Priority: As a sustainable neighborhood, Casa Figueira has been awarded the AQUA-HQE certification for high environmental construction quality, and to ensure future buildings maintain this standard, the development will prioritize projects with sustainable concepts when selling lots to developers.

It is important to note that the Casa Figueira Neighborhood is the result of a **partnership between Iguatemi and the FEAC Foundation** (Federation of Social Assistance Entities of Campinas). Partnering with Iguatemi for over 40 years and the owner of the land where the Neighborhood is being built. The new neighborhood seeks to **promote the socioeconomic development of the region surrounding Iguatemi Campinas**, following ESG guidelines to build a sustainable, impactful project for social welfare.

Established in 1964 in Campinas, the FEAC Foundation is a nonprofit organization that gained prominence through its significant social impact. FEAC is **committed to promoting the social welfare** of children and adolescents in vulnerable situations by **ensuring access to protection systems and guaranteeing their rights to a healthy family and community life**. The institution promotes social responsibility by investing in projects across 3 operational fronts: Strengthening civil society organizations; Cross-sector collaboration to enhance the ability to create social impact; Socioeconomic development in vulnerable territories.

For more information about Casa Figueira Neighborhood, we recommend visiting the [development's official website](#).





CAPITAL MARKETS

Iguatemi is listed on B3, under the ticker IGTI11, IGTI3 and IGTI4, and is part of several indexes, such as: GPTW, IBOV, ISE, IBRA, IBXX, ICO2, IDVR, IGCT, IGCX, IMOB, ITAG, SMLL, and ELAS11. Moreover, in the year 2024, the Company became part of the **FTSE Emerging Markets Index (FTSE Russel LSEG)**, which

gathers companies that meet strict market capitalization, liquidity and corporate governance standards.

Our main shareholders and the Company's free float, based on 12/31/2024, are described in the table below:

Shareholding Structure (Iguatemi S.A.)	IGTI3 (ONs)	IGTI4 (PNs)	IGTI11 (Units)		Equivalent Unit	
	# Common shares	# Preferred shares	# Common shares	# Preferred shares	(theoretical)	% Total
Controlling Shareholder	530,132,630	0	4,209,970	8,419,940	79,943,203	26.60%
Free Float	24,373,499	2,396,156	212,276,330	424,552,660	216,785,182	72.12%
Treasury shares	4	0	3,856,647	7,713,294	3,856,648	1.28%
Total	554,506,133	2,396,156	220,342,947	440,685,894	300,585,033	100.00%

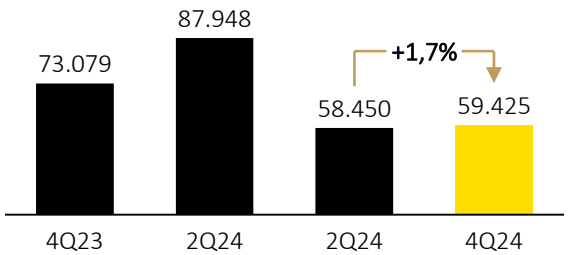
Iguatemi's Units ended 4Q24 at R\$17.27. Currently, 14 sell-side analysts have active coverage on Iguatemi shares.

In 4Q24, shareholder return increased by 51.7% compared to 4Q23, due to the increase in dividends distributed and a higher repurchase volume.

IGTI11 ⁽¹⁾	
Closing Price (December 31, 2024)	R\$ 17.27
Highest Price in 4Q24	R\$ 21.74
Lowest Price in 4Q24	R\$ 17.27
Appreciation in 4Q24	-18.07%
Number of Equivalent Units	300,585,033
Market Cap (December 31, 2024)	R\$ 5,191,103,520
Daily average liquidity in 4Q24	R\$ 59,425,052

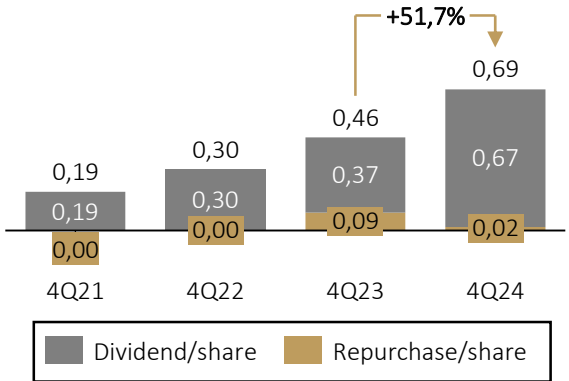
Source: Bloomberg Reference Date: 12/31/2024

Average quarterly volume (R\$ '000)



Source: Bloomberg Reference Date: 12/31/2024

Shareholder return (R\$/share)





CAPITAL MARKETS

COMPANY EXECUTED 73.1% OF ITS SHARE BUYBACK PLAN

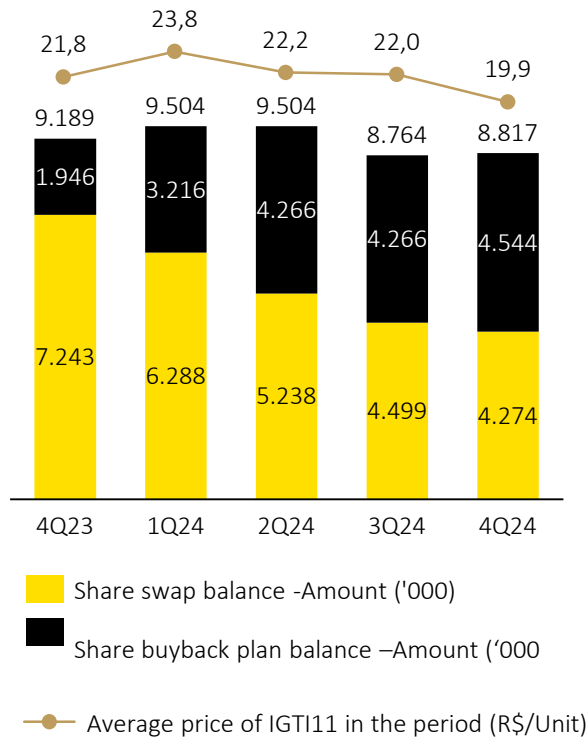
Over the last eighteen months, 73.1% of the Company’s share buyback plan has been executed, with the aim of acquiring IGTI11 units at a price below fair value.

The plan also includes the need for shares distributed as long-term incentives by Iguatemi.

In 2024, 2,598,000 units (IGTI11) were acquired, equal to 41.8% of the total share buyback plan approved, amounting to R\$57.9 million. Overall, 4,543,600 units (IGTI11) have been acquired since August 2023, amounting to R\$99.9 million and accounting for 73.1% of the approved plan.

In 4Q24, the Company repurchased 278,000 units (IGTI11) and continued to reduce its SWAP position by 225,000 units (IGTI11).

Progression of the share buyback plan and SWAP



INDEPENDENT AUDITING SERVICES: COMPLIANCE WITH CVM INSTRUCTION 381/2003

As of the first quarter of 2022, the Company and its subsidiaries began using the auditing services of Deloitte Touche Tohmatsu Limited. The Company's policy for contracting services not related to external auditing from our independent auditors is based on the principles that preserve the independent auditor's independence. These internationally accepted principles are (a) the auditor must not audit his/her own work; (b) the auditor must not hold a management position in his/her client; and (c) the auditor must not promote his/her client's interests.

Note: Non-financial data, such as GLA, average sales, average rents, occupancy costs, average prices, average quotes, EBITDA and Pro-forma Cash Flow, have not been reviewed by our independent auditors.

The Company is subject to arbitration at the Market Arbitration Chamber, pursuant to the arbitration clause set forth in its Bylaws.

ABOUT IGUATEMI S.A..

Iguatemi is one of the largest full-service companies in the Brazilian shopping mall industry. Its activities cover the whole range of the business, from conception, planning to development and management of regional shopping malls, premium e-commerce under the marketplace model, premium outlets and mixed-use real estate complexes with office and residential towers.

The Company was a pioneer in inaugurating the first mall in the country, Iguatemi São Paulo, which celebrates 57 years of operation in the market, and currently holds interest in 14 malls, two premium outlets, one premium e-commerce in the marketplace model and four commercial towers.

The developments together total 753,000 sqm of total average GLA, with owned GLA corresponding to 481,000 sqm.

Iguatemi shares are traded on the B3 [IGT11] and are part of the Ibovespa Index. Furthermore, since January 2, 2024, the Company has been part of the B3 Corporate Sustainability Index ("ISE B3") portfolio, a national benchmark in corporate sustainability.

Any statements on the outlook for the business, estimates for operational or financial results, or the growth outlook for Iguatemi that may be expressed in this report are projections, and as such, are based exclusively on the expectations of Iguatemi management about the future of the business, and its continuing access to capital to finance the Company's business plan. Such statements are subject substantially to changes in market conditions, government rules, competitive pressures, the performance of the sector, and the Brazilian economy's performance, among other factors, and are, therefore, subject to change without prior notice.





EXHIBIT

The Company's non-financial information was not reviewed by the independent auditors.

CONCILIATION BETWEEN CONSOLIDATED AND MANAGERIAL FINANCIAL STATEMENTS

The Company's managerial information, based on the consolidated income statement for the year, was prepared to reflect the Company's interest in all Shopping Malls and Towers in its portfolio, including consolidating the 6.58% indirect interest in Shopping Iguatemi Porto Alegre and the attached tower (Iguatemi

Business) as of January 1, 2020. In accordance with the accounting standards, this interest is recorded in the income using the equity method in the income statement for the period. Additionally, the management information also consolidates the 16.63% stake in RioSul Shopping Center, which in the accounting information is reflected in the financial income line and in the management statements is reflected, line by line, in revenues and costs, starting from October 2024

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR THE THIRD QUARTER OF 2024

MANAGERIAL CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

DRE - Managerial (R\$ '000)	4Q24	4Q23	Var. %	12M24	12M23	Var. %
Gross Revenue	429,973	382,075	12.5%	1,501,654	1,402,881	7.0%
Deductions, taxes and contributions	-66,262	-66,955	-1.0%	-242,766	-232,164	4.6%
Net Revenue	363,711	315,120	15.4%	1,258,887	1,170,717	7.5%
Cost of Goods and/or Services Sold	-84,674	-84,265	0.5%	-408,222	-419,124	-2.6%
Gross Profit	279,037	230,856	20.9%	850,665	751,593	13.2%
Operating Revenue/Expenses	-33,189	-46,931	-29.3%	-108,507	-113,503	-4.4%
General & Administrative Expenses	-80,871	-58,705	37.8%	-164,888	-139,742	18.0%
Other Operating Revenue and Expenses	47,282	32,946	43.5%	66,524	56,951	16.8%
Equity Gain (Loss) in Subsidiaries	400	-21,171	n/a	-10,143	-30,712	-67.0%
Profit (Loss) before Financial Result & Taxes	245,848	183,925	33.7%	742,158	638,090	16.3%
Financial Result	-79039	-41,232	91.7%	-272,267	-274,689	-0.9%
Financial Revenue	31,469	28,992	8.5%	118,202	175,960	-32.8%
Financial Expenses	-110,508	-70,224	57.4%	-390,469	-440,247	-11.3%
Fair value of financial instrument	-	-	-	-	-10,401	n/a
Profit (Loss) Before Income Taxes	166,809	142,692	16.9%	469,891	363,402	29.3%
Profit before Income Tax and Social Contribution Tax	-25,958	-22,470	15.5%	-70,405	-54,454	29.3%
Loss/Profit in the Period	140,850	120,223	17.2%	399,486	308,948	29.3%
Attributable to Shareholders of the Parent Company	140,804	119,822	17.5%	399,354	304,726	31.1%
Attributable to Non-Controlling Shareholders	46	401	-88.5%	132	4,221	-96.9%



EXHIBIT

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

Consolidated P&L	4Q24	4Q23	Var. %	12M24	12M23	Var. %
Gross Revenue	416,336	377,658	10.2%	1,477,074	1,387,542	6.5%
Deductions, taxes and contributions	-65,359	-66,447	-1.6%	-240,729	-230,379	4.5%
Net Revenue	350,978	311,210	12.8%	1,236,345	1,157,163	6.8%
Cost of Goods and/or Services Sold	-110,982	-104,810	5.9%	-406,667	-418,208	-2.8%
Gross Profit	239,996	206,400	16.3%	829,678	738,955	12.3%
Operating Revenue/Expenses	-4,582	-26,346	-82.6%	-108,814	-116,824	-6.9%
General & Administrative Expenses	-52,028	-37,807	37.6%	-163,231	-139,742	16.8%
Other Operating Revenue and Expenses	46,601	32,947	41.4%	65,848	56,705	16.1%
Equity Gain (Loss) in Subsidiaries	845	-21,486	n/a	-11,431	-33,787	-66.2%
Profit (Loss) before Financial Result & Taxes	235,414	180,054	30.7%	720,864	622,131	15.9%
Financial Result	-68,468	-37,815	81.1%	-251,990	-260,331	-3.2%
Financial Revenue	54,692	59,399	-7.9%	235,821	212,683	10.9%
Financial Expenses	-123,160	-97,214	26.7%	-487,811	-462,612	5.4%
Fair value of financial instrument	-	-	-	-	-10,402	n/a
Profit (Loss) Before Income Taxes	166,946	142,239	17.4%	468,874	361,800	29.6%
Profit before Income Tax and Social Contribution Tax	-25,704	-22,026	16.7%	-68,998	-52,866	30.5%
Loss/Profit in the Period	141,242	120,213	17.5%	399,876	308,934	29.4%
Attributable to Shareholders of the Parent Company	141,215	119,813	17.9%	399,771	304,713	31.2%
Attributable to Non-Controlling Shareholders	27	400	-93.3%	105	4,221	-97.5%

INCOME STATEMENT - MANAGERIAL X FORMAL RECONCILIATION

P&L- Conciliation between formal and managerial accounting (R\$ '000)	4Q24 Formal	Adjustmen ts	4Q24 Managerial	12M24 Formal	Adjustmen ts	12M24 Managerial
Gross Revenue	416,336	13,637	429,973	1,477,074	24,580	1,501,654
Deductions, taxes and contributions	-65,359	-903	-66,262	-240,729	-2,037	-242,766
Net Revenue	350,978	12,733	363,711	1,236,345	22,542	1,258,887
Cost of Goods and/or Services Sold	-110,982	26,308	-84,674	-406,667	-1,555	-408,222
Gross Profit	239,996	39,041	279,037	829,678	20,987	850,665
Operating Revenue/Expenses	-4,582	-28,607	-33,189	-108,814	307	-108,507
General & Administrative Expenses	-52,028	-28,843	-80,871	-163,231	-1,657	-164,888
Other Operating Revenue and Expenses	46,601	681	47,282	65,848	676	66,524
Equity Gain (Loss) in Subsidiaries	845	-445	400	-11,431	1,288	-10,143
Profit (Loss) before Financial Result (Exp.) & Taxes	235,414	10,434	245,848	720,864	21,294	742,158
Financial Result	-68,468	-10,571	-79,039	-251,990	-20,277	-272,267
Financial Revenue	54,692	-23,223	31,469	235,821	-117,619	118,202
Financial Expenses	-123,160	12,652	-110,508	-487,811	97,342	-390,469
Fair value of financial instrument	-	-	-	-	-	-
Profit (Loss) Before Income Taxes	166,946	-137	166,809	468,874	1,017	469,891
Profit before Income Tax and Social Contribution Tax	-25,704	-254	-25,958	-68,998	-1,407	-70,405
Loss/Profit in the Period	141,242	-392	140,850	399,876	-391	399,485
Attributable to Shareholders of the Parent Company	141,215	-411	140,804	399,771	-417	399,354
Attributable to Non-Controlling Shareholders	27	19	46	105	27	132

EXHIBIT

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

Assets (R\$ '000)	12/31/2024	09/30/2024	Var. %
Current Assets	1,984,995	2,273,569	-12.7%
Cash & cash equivalents	1,536,982	1,856,938	-17.2%
Accounts Receivable	364,688	306,785	18.9%
Inventories	30,169	35,392	-14.8%
Recoverable taxes	37,749	48,853	-22.7%
Prepaid expenses	6,033	11,989	-49.7%
Other Current Assets	9,375	13,612	-31.1%
Non-Current Assets	6,518,878	6,087,291	7.1%
Long-Term assets	650,163	284,131	128.8%
Financial investments	284,373	12,552	2165.6%
Accounts Receivable	252,542	181,761	38.9%
Deferred taxes	17,223	19,103	-9.8%
Credits with Related Parties	14,703	17,048	-13.8%
Other non-current assets	81,322	53,667	51.5%
Investments	5,714,817	5,646,557	1.2%
Equity Interests	193,895	194,035	-0.1%
Investment properties	5,520,922	5,452,522	1.3%
Property and equipment	40,017	39,766	0.6%
Intangible Assets	113,881	116,837	-2.5%
Total Assets	8,503,874	8,360,860	1.7%

Liabilities (R\$ '000)	12/31/2024	09/30/2024	Var. %
Current Liabilities	816,291	745,318	9.5%
Social and labor obligations	50,427	37,573	34.2%
Trade accounts payable	15,195	16,188	-6.1%
Tax obligations	28,067	30,114	-6.8%
Loans and financing	137,462	186,832	-26.4%
Debentures	124,564	107,032	16.4%
Other liabilities	437,896	367,579	19.1%
Profit to recognized	22,280	-	n/a
Non-Current Liabilities	3,377,563	3,351,594	0.8%
Loans and financing	2,242,577	2,262,927	-0.9%
Debentures	931,596	934,086	-0.3%
Liabilities owed to related parties	2,985	3,793	-21.3%
Other	126,141	126,144	0.0%
Deferred taxes	8,159	8,192	-0.4%
Provisions	16,823	16,452	2.3%
Profits and revenue to be appropriated	49,282	-	n/a
Shareholders' Equity	4,310,020	4,263,948	1.1%
Paid-in share capital	1,759,393	1,759,393	0.0%
Capital reserve	1,351,419	1,351,635	0.0%
Profit reserve	1,198,992	894,166	34.1%
Accumulated Profit/ Loss	-	258,556	n/a
Minority interest	216	198	9.1%
Total Liabilities	8,503,874	8,360,860	1.7%

EXHIBIT

CASH FLOW STATEMENT

Consolidated (R\$ '000)	12/31/2024	09/30/2024
Cash Flow From Operating Activities	134,308	90,544
Cash from Operations	269,941	229,643
Net Income for the Year	141,242	101,201
Depreciation and Amortization	53,368	47,878
Gain or Loss on disposal of Permanent Assets	-32,894	-135,204
Equity gain (loss) in subsidiaries	-845	276
Monetary variations, net	73,931	48,715
Provisions for tax, labor, and civil risks	371	-84
Deferred income tax and social contribution tax	1,878	4,753
Provision for share-based payments	5,139	3,552
Provision for bonus program	17,163	3,987
Allowance for doubtful accounts	-5,183	2,745
Loss (gain) in interest	-	125,212
Deferred Revenue	-	-
Amortization of funding costs	2,873	1,934
Minority interest	-	-
Provision for inventory devaluation	-1,238	36
Straight-Line Effect on COVID-19 Discounts	14,136	24,642
Changes in assets and liabilities	-6,934	-21,351
Other	-128,699	-117,748
Net Cash from Investment Activities	-6,006	459,265
Financial investments	114,172	429,904
Acquisition of non-current assets	-120,254	-84,703
Disposal of Permanent Assets	-	113,661
Other	76	403
Net Cash from Financing Activities	-100,742	-571,410
Amortization of financings	-45,452	-821,476
Dividends paid	-49,935	-49,934
Funds raised	-	300,000
Proceeds from Debenture Issue	-	-
Proceeds from Share Issue	-	-
Other	-5,355	-
Increase (Decrease) in Cash and Cash Equivalents	27,560	-21,601
Initial balance of Cash and Cash Equivalents	21,480	43,081
Closing balance of Cash and Cash Equivalents	49,040	21,480

EXHIBIT

ADJUSTED CASH FLOW STATEMENT

Consolidated (R\$ '000)	12/31/2024	09/30/2024
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES	284,148	254,817
Cash from Operations	308,418	292,412
Net Income for the Year	141,242	101,201
Depreciation and Amortization	53,368	47,878
Gain or Loss on disposal of Permanent Assets	-32,894	-135,204
Equity gain (loss) in subsidiaries	-845	276
Monetary variations, net	112,408	111,484
Provisions for tax, labor, and civil risks	371	-84
Deferred income tax and social contribution tax	1,878	4,753
Provision for share-based payments	5,139	3,552
Provision for bonus program	17,163	3,987
Allowance for doubtful accounts	-5,183	2,745
Loss (gain) in interest	-	125,212
Adjustment to fair value	-	-
Amortization of funding costs	2,873	1,934
Minority interest	-	-
Provision for inventory devaluation	-1,238	36
Straight-Line Effect on COVID-19 Discounts	14,136	24,642
Changes in assets and liabilities	-6,934	-21,351
Other	-17,336	-16,244
Net Cash from Investment Activities	-120,178	29,361
Financial investments	-	-
Acquisition of non-current assets	-120,254	-84,703
Disposal of Permanent Assets	-	113,661
Other	76	403
Net Cash from Financing Activities	-212,105	-672,914
Amortization of financings	-45,452	-821,476
Dividends paid	-49,935	-49,934
Funds raised	-	300,000
Proceeds from Debenture Issue	-	-
Proceeds from Share Issue	-	-
Payment of Interest	-111,363	-101,504
Other	-5,355	-
Increase (Decrease) in Cash and Cash Equivalents	-48,135	-388,736
Initial Balance of Cash, Equivalents and Financial Investments	1,869,490	2,258,226
Closing Balance of Cash, Equivalents and Financial Investments	1,821,355	1,869,490

- (1) Operating cash flow adjusted by negative R\$149.8 million for interest payment and net monetary variations.
- (2) Cash from investments adjusted by negative R\$114.2 million classified as "Financial Investments".
- (3) Cash flow from financing activities adjusted by R\$111.4 million for interest payment.

GLOSSARY

GLA: Gross Leasable Area.

Owned GLA: Total GLA x Iguatemi's share in each mall.

Average Owned GLA: Arithmetic mean of the GLA for each period. To avoid distortions, in the months in which acquisitions took place, we weighted the average over the number of current days that each acquisition contributed revenue to the Company.

Total GLA: GLA which corresponds to the sum of all areas available for rent, except for kiosks, in the Malls in which Iguatemi holds an interest.

Average Total GLA: Arithmetic mean of Total GLA in a period.

Rent per sqm: Minimum rent, overage and temporary rent divided by total GLA.

Capex: Amounts allocated for improvements to properties, real estate development, development of new shopping malls, expansions, IT projects and equipment, and other investments.

Occupancy Cost as % of sales: Sum of total rent (minimum + overage) + condominium costs + promotion fund divided by Total Sales. Reported in the "cash" accounting.

EBITDA: Non-accounting measure prepared by Iguatemi's Management, calculated under provisions of CVM Circular Letter 01/2006,

consisting of operating profit plus net financial result, depreciation and amortization.

FFO: Net Income + Depreciation and Amortization.

NOI margin: NOI of the assets over Net Revenue of discounts of the asset.

NAV (Net Asset Value): Fair value of the Company's investment portfolio.

NOI: Net operating income of consolidated assets in Iguatemi Interest.

Occupancy Rate: Total leased and occupied GLA divided by Total GLA.

Total Malls: Number of malls in which Iguatemi holds an interest.

Total Sales: Total sales reported by stores in each of the malls in which Iguatemi holds an interest.

Total Sales per sqm: Total sales divided by total malls GLA.

Malls View: Management numbers include only malls, therefore, excluding towers, Outlets, and Power Center Iguatemi Campinas.

Retail View: Management numbers include Iguatemi 365 and i-Retail operations.

