

Iguatemi S.A. e Controladas

Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2025 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da
Iguatemi S.A.

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Iguatemi S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Iguatemi S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 460 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

Redução do valor recuperável das propriedades para investimento

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 2.12 e nº 8 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2025, os saldos de propriedades para investimento, que são registradas ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas, totalizam R\$6.215.725 mil no Consolidado. A Companhia e suas controladas suportam a realização desses ativos por meio de estimativas de suas rentabilidades futuras e geração de caixa, preparadas pela diretoria, com base em seu julgamento e suportada pelo plano de negócios e orçamento, aprovados pelos órgãos de governança corporativa. Tais estimativas são preparadas e revisadas internamente de acordo com a estrutura de governança da Companhia. Devido à materialidade dos saldos, bem como à utilização de premissas internas subjetivas e de mercado para definição do valor recuperável dos ativos, o que envolve julgamento pela diretoria, o assunto foi considerado área de foco de nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a identificação das atividades de controles desenhadas e implementadas pela Companhia em relação à elaboração e às revisões dos testes do valor recuperável dos ativos; (b) o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pela diretoria e na avaliação das principais premissas que suportaram as projeções que determinaram o plano de negócios, orçamento, estudos técnicos e análises do valor recuperável das propriedades para investimento da Companhia; (c) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das principais premissas utilizadas na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto e projeções de fluxo de caixa, dentre outros, conforme fornecidos pela diretoria da Companhia e comparando com informações externas de mercado, bem como com as próprias premissas aprovadas pela diretoria na elaboração de seu plano de negócios e com outras estimativas efetuadas pela Companhia; (d) a verificação da exatidão dos cálculos matemáticos das projeções; (e) a comparação da assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia no exercício para identificar alguma potencial inconsistência no desenvolvimento das projeções de fluxo de caixa; (f) a comparação do valor recuperável adotado pela diretoria, com base no fluxo de caixa descontado, com o valor contábil das propriedades para investimento; e (g) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

No decorrer de nossa auditoria foi identificada deficiência de controle interno relacionada à avaliação da redução ao valor recuperável das propriedades para investimento. Avaliamos a natureza, época e extensão de nossos procedimentos substantivos inicialmente planejados, e concluímos que estes permanecem adequados.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, consideramos que o reconhecimento da redução do valor recuperável das propriedades para investimento, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Reconhecimento de receita de aluguel

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 2.5 e nº 22, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguéis pelo método linear durante o período dos arrendamentos de suas propriedades para investimento. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse dos ativos. Para as receitas de aluguéis, os contratos de locação de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. De acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16 – Arrendamentos, as receitas de aluguéis mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos entre outros e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Dessa forma, devido ao volume de contratos vigentes, consideramos o reconhecimento da receita como um assunto em foco de nossa auditoria, pois os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem cláusulas contratuais específicas e cálculos sistêmicos para a determinação do valor da receita do contrato e o período do seu reconhecimento e, neste cenário existe o risco de o cálculo de linearização não corresponder de maneira coerente as transações e/ou normas contábeis vigentes.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a identificação das atividades de controles desenhadas e implementadas pela Companhia no processo de reconhecimento de receitas de aluguel, (b) testes documentais em bases amostrais, incluindo o exame dos respectivos contratos; e (c) recálculo dos valores do reconhecimento da receita, observando os períodos adequados de competência ao longo do ano e dos períodos contratuais; e (d) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, identificamos deficiências de controles internos relacionadas ao reconhecimento da receita de aluguéis que nos levaram a ampliar a extensão e a natureza de nossos procedimentos substantivos planejados para obtermos evidências de auditoria suficientes e adequadas.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos as receitas reconhecidas oriundas de contratos de arrendamentos operacionais, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Valor recuperável dos tributos diferidos ativos

Conforme descrito na nota explicativa nº 18 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2025, o saldo consolidado de tributos diferidos ativos provenientes de prejuízos fiscais, bases negativas de contribuição social e diferenças temporárias, cujo reconhecimento e realização estão fundamentados em estudo elaborado pela diretoria sobre a geração de lucros tributáveis futuros, é de R\$388.736 mil no Consolidado. A estimativa de geração de lucros tributáveis futuros requer julgamento significativo na determinação da projeção de lucros futuros. Devido à materialidade dos saldos, bem como à utilização de premissas internas subjetivas e de mercado para definição da projeção de lucros tributáveis futuros, o que envolve grau elevado de julgamento da Diretoria, o assunto foi considerado área de foco de nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a identificação das atividades de controles desenhadas e implementadas pela Companhia em relação à elaboração e às revisões da projeção de lucros tributários futuros; (b) a análise das bases que deram origem aos créditos tributários sob a legislação tributária vigente; (c) a avaliação das principais premissas e metodologia usadas pela Companhia para a elaboração das projeções dos lucros tributáveis futuros e de ajustes por diferenças permanentes e temporárias que fazem parte da determinação do lucro tributário, planejamentos tributários, alíquotas dos tributos e os cálculos aritméticos; (d) a comparação de certos dados das projeções, quando disponíveis, com outras fontes externas e alinhamento dessas premissas com os planos de negócio aprovados pelos órgãos de Governança da Companhia; (e) a comparação da assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia no exercício; e (f) a revisão das divulgações efetuadas na nota explicativa nº 18 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS Accounting Standards, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

Responsabilidades da Diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as IFRS Accounting Standards, emitidas pelo IASB, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e de suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.

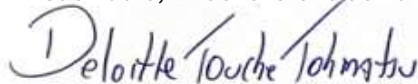
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2026



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



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

IGUATEMI S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Nota explicativa	Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Controladora		Consolidado	
		31.12.25	31.12.24		31.12.25	31.12.24		31.12.25	31.12.24		
CIRCULANTE											
Caixa e equivalentes de caixa	4 (a)	3.816	4.132		36.013	49.040					
Aplicações financeiras	4 (b)	270.553	158.603		1.717.841	1.759.419					
Estoques		-	-		41.576	30.169					
Contas a receber	5	33.230	29.747		487.717	364.688					
Impostos a recuperar		9.846	10.548		32.365	37.749					
Empréstimos a receber		-	-		852	560					
Dividendos a receber	6	135.273	88.018		-	-					
Despesas antecipadas		-	-		7.935	6.033					
Outros créditos		87	3.089		8.409	8.815					
TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE		452.805	294.137		2.332.708	2.256.473					
NÃO CIRCULANTE											
Aplicações financeiras	4 (b)	-	70		-	12.896					
Contas a receber	5	3.377	14.785		367.479	252.542					
Empréstimos a receber		-	-		307	393					
Créditos com partes relacionadas	6	4.136	2.705		11.379	14.703					
Depósitos judiciais		169	37		116.046	78.787					
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18	97.301	81.348		22.220	17.223					
Outros créditos		1.837	2.131		1.848	2.142					
TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE		205.270	179.605		205.270	179.605					
NÃO CIRCULANTE											
Empréstimos e financiamentos	11	1.070.289	1.104.144		1.070.289	1.104.144					
Debêntures	12	-	-		-	-					
Obrigações fiscais	14	-	-		-	-					
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e civis	16	14.924	14.948		14.924	14.948					
Receita diferida		14.168	10.072		14.168	10.072					
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18	-	-		-	-					
Debêitos com partes relacionadas	6	-	-		-	-					
Outras obrigações	15	53	56		53	56					
Total do passivo não circulante		1.099.434	1.129.220		1.099.434	1.129.220					
Total do passivo não circulante		1.099.434	1.129.220		1.099.434	1.129.220					
PATRIMÔNIO LÍQUIDO											
Patrimônio líquido:	19	1.759.393	1.759.393		1.759.393	1.759.393					
Capital social		(517)	(99.434)		(517)	(99.434)					
Ações em tesouraria		1.354.707	1.450.853		1.354.707	1.450.853					
Reservas de capital		1.538.061	1.198.992		1.538.061	1.538.061					
Reservas de lucros											
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora		4.651.644	4.309.804		4.651.644	4.309.804					
Participação dos acionistas não controladores		-	-		-	-					
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		4.651.644	4.309.804		4.651.644	4.309.804					
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		5.956.348	5.618.629		5.956.348	5.618.629					

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

IGUATEMIS.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o lucro líquido por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Receita operacional líquida de aluguéis e serviços	22	182.626	167.115	1.486.833	1.236.345
Custo dos aluguéis e serviços prestados	23	(18.011)	(23.082)	(371.207)	(406.667)
LUCRO BRUTO		164.615	144.033	1.115.626	829.678
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Gerais e administrativas	23	(20.614)	(23.032)	(185.116)	(163.231)
Equivalência patrimonial	7	570.961	397.797	(1.883)	(11.431)
Outras receitas (despesas) operacionais	25	(4.058)	4.457	194.202	65.848
		546.289	379.222	7.203	(108.814)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO E IMPOSTOS		710.904	523.255	1.122.829	720.864
(Despesas) receitas financeiras líquidas	24	(144.397)	(138.522)	(446.163)	(251.990)
Receita financeira		31.530	40.948	265.677	235.821
Despesa financeira		(175.927)	(179.470)	(711.840)	(487.811)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		566.507	384.733	676.666	468.874
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	17				
Correntes		-	-	(103.672)	(79.921)
Diferidos		15.953	15.038	9.582	10.923
		15.953	15.038	(94.090)	(68.998)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		582.460	399.771	582.576	399.876
Participação dos controladores		582.460	399.771	582.460	399.771
Participação dos não controladores		-	-	116	105
Lucro líquido por ação - Básico - em R\$	20	0,47	0,33	0,47	0,33
Lucro líquido por ação - Diluído - em R\$	20	0,47	0,33	0,47	0,33

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

IGUATEMI S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controlada		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Lucro líquido do exercício	582.460	399.771	582.576	399.876
Outros resultados abrangente	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>582.460</u>	<u>399.771</u>	<u>582.576</u>	<u>399.876</u>
Participação dos controladores	582.460	399.771	582.460	399.771
Participação dos não controladores	-	-	116	105

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

IGUATEMI S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Reservas de capital			Reservas de lucros			Lucros acumulados	Patrimônio líquido da controladora	Participação de não controladores	Patrimônio líquido consolidado
		Capital social	Transação de capital		Ações em tesouraria	Legal	Retenção				
								Outras			
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023											
	19.d	1.759.393	1.428.243	13.822	(45.932)	116.439	905.358	-	4.177.323	195	4.177.518
Ações em tesouraria adquiridas		-	-	-	(59.912)	-	-	-	(59.912)	-	(59.912)
Ações em tesouraria cedidas					6.410				6.410		6.410
Dividendos adicionais do ano anterior	19.f	-	-	-	-	-	(127.631)	-	(127.631)	-	(127.631)
Plano de opções reflexo de controladas		-	15.795	-	-	-	-	-	15.795	-	15.795
Outros ajustes no patrimônio das controladas		-	(7.007)	-	-	-	-	-	(7.007)	(84)	(7.091)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	399.771	399.771	105	399.876
Destinação do resultado do exercício:											
Reserva legal	19.e	-	-	-	-	19.989	-	(19.989)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	19.f	-	-	-	-	-	-	(94.945)	(94.945)	-	(94.945)
Retenção de lucros	19.e	-	-	-	-	-	284.837	(284.837)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024											
		1.759.393	1.437.031	13.822	(99.434)	136.428	1.062.564	-	4.309.804	216	4.310.020
Ações em tesouraria adquiridas	19.d	-	-	-	(14.947)	-	-	-	(14.947)	-	(14.947)
Ações em tesouraria cedidas		-		-	13.930	-	-	-	13.930	-	13.930
Cancelamento de ações			(99.934)		99.934						
Dividendos adicionais do ano anterior	19.f	-	-	-	-	-	(105.057)	-	(105.057)	-	(105.057)
Plano de opções reflexo de controladas		-	18.224	-	-	-	-	-	18.224	-	18.224
Outros ajustes no patrimônio das controladas		-	(14.436)	-	-	-	-	-	(14.436)	(112)	(14.548)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	582.460	582.460	116	582.576
Destinação do resultado do exercício:											
Reserva legal	19.e	-	-	-	-	29.123	-	(29.123)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	19.f	-	-	-	-	-	-	(138.334)	(138.334)	-	(138.334)
Retenção de lucros	19.e	-	-	-	-	-	415.003	(415.003)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025											
		1.759.393	1.340.885	13.822	(517)	165.551	1.372.510	-	4.651.644	220	4.651.864

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

IGUATEMI S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do exercício	582.460	399.771	582.577	399.876
AJUSTES PARA RECONCILIAR O LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO COM O CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Depreciações e amortizações	13.186	17.825	127.300	193.898
Ganho ou perda na alienação de propriedade para investimento	1.106	-	(263.766)	(168.098)
Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	(24)	-	17.365	233
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(15.953)	(15.038)	(9.582)	(10.923)
Provisão para pagamento baseado em ações	-	4.000	18.224	15.795
Provisão para programa de bonificações	-	-	33.135	32.708
Provisão para desvalorização dos estoques	-	-	915	(1.110)
Provisão para crédito com perda esperada	359	765	6.904	3.488
Juros, variações monetárias e cambiais provisionadas sobre empréstimos, contingências, depósitos judiciais e aplicações financeiras	133.095	149.526	299.298	254.492
Equivalência patrimonial	(570.961)	(397.797)	1.883	11.431
Perda (ganho) de participação	-	-	-	125.212
Amortização dos custos de captação	3.200	3.200	8.848	8.358
Linearização líquida das amortizações	6.011	9.078	54.782	78.079
VARIAÇÃO DOS ATIVOS OPERACIONAIS				
Contas a receber	5.946	8.286	(49.504)	(15.138)
Estoques	-	-	(12.322)	1.669
Empréstimos a receber	-	-	(206)	(221)
Créditos com partes relacionadas	(1.431)	(158)	3.324	5.488
Impostos a recuperar e créditos tributários	702	(422)	5.384	-
Despesas antecipadas	-	-	(1.902)	39
Outros	3.164	(2.088)	(36.559)	(37.094)
VARIAÇÃO DOS PASSIVOS OPERACIONAIS				
Pessoal, encargos e benefícios sociais	(3.994)	(62)	(35.584)	(21.458)
Fornecedores nacionais	260	(2.077)	13.038	(8.710)
Impostos a recolher	542	(1.354)	120.584	73.902
Débitos com partes relacionadas	-	(10.849)	(5.091)	(9.375)
Outras obrigações	(11.749)	(17.499)	48.794	(11.508)
Receitas Diferidas				
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	145.919	145.107	927.839	921.033
Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	-	(354)	(97.738)	(72.624)
Pagamentos de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(154.213)	(126.247)	(501.241)	(401.302)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES OPERACIONAIS	(8.294)	18.506	328.860	447.107
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aquisição de ativo imobilizado, propriedade para investimento e intangível	(25.795)	(22.983)	(1.104.192)	(339.922)
Venda de Ativo Permanente	-	-	310.000	113.661
Dividendos recebidos de controladas e investidas	444.558	304.837	1.625	1.519
Aumento de capital	(59.937)	(272.873)	-	(348)
Redução de capital em controladas	5.639	1.000	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(11.982)	(9.582)	-	-
Aplicações financeiras	(98.938)	252.443	264.425	(37.515)
Outros	-	-	(112)	(84)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	253.545	252.842	(528.254)	(262.689)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Empréstimos e financiamentos captados	-	-	700.000	1.000.000
Empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	(30.880)	(17.450)	(233.198)	(935.201)
Dividendos pagos	(199.740)	(199.738)	(199.740)	(199.738)
Ações em tesouraria	(14.947)	(59.912)	(14.947)	(59.912)
Aquisições de Ativo Não Circulante	-	-	(65.748)	-
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(245.567)	(277.100)	186.367	(194.851)
(REDUÇÃO) DOS SALDOS DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(316)	(5.752)	(13.027)	(10.433)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
Saldo inicial	4.132	9.884	49.040	59.473
Saldo final	3.816	4.132	36.013	49.040
(REDUÇÃO) DOS SALDOS DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(316)	(5.752)	(13.027)	(10.433)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

IGUATEMI S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Receita de contratos com clientes	200.660	186.284	1.728.738	1.477.074
Outras receitas e descontos	4.114	509	158.718	49.030
Provisão para créditos com perda esperada	(359)	(765)	(6.904)	(3.488)
	<u>204.415</u>	<u>186.028</u>	<u>1.880.552</u>	<u>1.522.616</u>
SERVIÇOS E MATERIAIS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custos dos aluguéis e serviços prestados	(6.914)	(7.562)	(191.937)	(161.486)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(22.364)	(7.137)	(91.914)	(144.065)
	<u>(29.278)</u>	<u>(14.699)</u>	<u>(283.851)</u>	<u>(305.551)</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO	175.137	171.329	1.596.701	1.217.065
DEPRECIAÇÕES E AMORTIZAÇÕES	<u>(13.186)</u>	<u>(17.825)</u>	<u>(127.300)</u>	<u>(193.898)</u>
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO	<u>161.951</u>	<u>153.504</u>	<u>1.469.401</u>	<u>1.023.167</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Equivalência patrimonial	570.961	397.797	(1.883)	(11.431)
Receitas financeiras	31.530	40.948	265.677	235.821
	<u>602.491</u>	<u>438.745</u>	<u>263.794</u>	<u>224.390</u>
VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR	<u>764.442</u>	<u>592.249</u>	<u>1.733.195</u>	<u>1.247.557</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal:				
Remuneração direta	10.792	10.548	96.585	88.335
Benefícios	(5.029)	2.648	52.454	58.124
FGTS	229	387	10.731	9.357
	<u>5.992</u>	<u>13.583</u>	<u>159.770</u>	<u>155.816</u>
Governo:				
Federais	420	(493)	234.117	167.623
Estaduais	-	-	40.389	28.614
Municipais	772	710	20.524	18.159
	<u>1.192</u>	<u>217</u>	<u>295.030</u>	<u>214.396</u>
Remuneração de capitais de terceiros:				
Juros	175.927	179.470	711.840	487.811
Aluguéis	-	-	2.515	1.757
Outros	(1.129)	(792)	(18.536)	(12.099)
	<u>174.798</u>	<u>178.678</u>	<u>695.819</u>	<u>477.469</u>
Acionistas:				
Juros sobre o capital próprio e dividendos	138.334	94.945	138.334	94.945
Lucros retidos	444.126	304.826	444.126	304.826
Participação de acionistas não controladores	-	-	116	105
	<u>582.460</u>	<u>399.771</u>	<u>582.576</u>	<u>399.876</u>
TOTAL	<u>764.442</u>	<u>592.249</u>	<u>1.733.195</u>	<u>1.247.557</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

IGUATEMI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

a. Objeto social

A Iguatemi S.A. (“Companhia”, “Iguatemi”), e em conjunto com a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A e suas controladas (“Grupo”), é uma companhia aberta nacional, com ações negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) - sob os códigos IGTI11 (UNT), IGTI4 (ON) e IGTI3 (ON), e tem por objetivo a exploração comercial e o planejamento de shopping centers, a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto, a compra e venda de imóveis, a exploração de estacionamentos rotativos, a intermediação na locação de espaços promocionais, a elaboração de estudos, projetos e planejamento em promoção e merchandising, a participação societária em outras empresas e a prestação de serviços de assessoria e consultoria econômica, financeira e tributária. A Companhia é uma holding, sediada no Brasil, na cidade de São Paulo, no bairro Jardim Paulistano, na Rua Angelina Maffei Vita, 200 - 9º andar.

A Companhia é controlada pela GJ Investimentos e Participações S.A. (“GJIP”), que em 31 de dezembro de 2025 detém das ações em circulação da Companhia, 41,26% do seu capital total.

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

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

A Iguatemi e suas controladas são detentoras de participação em determinados empreendimentos imobiliários em operação, sendo shoppings e torres, como segue:

	Participação %			
	31.12.2025			31.12.2024
	Direta	Indireta	Total	Total
Shopping Center Iguatemi São Paulo ("SCISP")	-	59,66	59,66	59,57
Shopping Center JK Iguatemi ("JK Iguatemi")	56,00	44,00	100,00	100,00
Shopping Center Iguatemi Campinas ("SCIC")	-	70,00	70,00	70,00
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre ("SCIPA")	36,00	6,58	42,58	42,58
Shopping Center Iguatemi Brasília ("SCIBRA")	-	64,00	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Alphaville ("SCIAAlpha")	-	60,00	60,00	60,00
Market Place Shopping Center ("MPSC") (ii)	-	51,00	51,00	100,00
Praia de Belas Shopping Center ("PBSC")	-	57,55	57,55	57,55
Shopping Center Galleria ("SCGA") (ii)	-	51,00	51,00	100,00
Torre Comercial Sky Galleria ("Torre SKY")	-	55,39	55,39	55,39
Esplanada Shopping Center ("SCESP")	-	53,21	53,21	53,21
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto ("SCIRP")	-	88,96	88,96	88,96
Shopping Center Iguatemi São José Rio Preto ("SCIRIOP")	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi Esplanada ("SCIESP")	-	65,71	65,71	65,71
Platinum Outlet Premium Novo Hamburgo ("IFONH")	-	51,00	51,00	51,00
Ifashion Outlet Santa Catarina ("IFOSC")	-	54,00	54,00	54,00
Boulevard Campinas	-	77,00	77,00	77,00
Praia de Belas Prime Offices	-	43,78	43,78	43,78
Market Place Tower ("MPT") (ii)	-	51,00	51,00	100,00
Shopping Patio Higienópolis ("SPH") (i)	-	28,95	28,95	11,54
Shopping Riosul	-	16,63	16,63	16,63
Shopping Patio Paulista ("SPP") (i)	-	11,45	11,45	-

- (i) Em 15 de abril de 2025 foi realizado o fechamento da aquisição do Shopping Pátio Higienópolis e Shopping Pátio Paulista. Maiores detalhes desta operação, como valor da transação, formas de pagamento e outros, vide comunicado ao mercado expedido em 15 de abril de 2025. Em 18 de setembro de 2025, a Companhia concluiu o processo de aquisição destes ativos, conforme comunicado ao mercado emitido nesta mesma data.
- (ii) Em 30 de junho de 2025 foi realizada a venda das frações de 49% do complexo Market Place Shopping Center ("MPSC e MPT") e Shopping Center Galleria ("SCGA"). Maiores detalhes desta operação, vide comunicado ao mercado emitido em 30 de junho de 2025.

b. Continuidade operacional

A Administração concluiu não haver incertezas materiais que coloquem em dúvida a continuidade da Companhia. Não foram identificados eventos ou condições que, individualmente ou coletivamente, podem levantar dúvidas significativas quanto à capacidade de manter sua continuidade operacional. Portanto, a Administração continua a adotar a base contábil de continuidade operacional na elaboração das demonstrações financeiras da Companhia.

Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 24 de fevereiro de 2026.

2. POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Base de elaboração

Declaração de conformidade

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas na gestão da Companhia. As demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “Controladora” e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (“International Financial Reporting Standards - IFRS”) emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto de demonstrações financeiras.

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

Demonstração dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas por meio do método indireto e estão apresentadas de acordo com o CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A Companhia classifica os dividendos recebidos, oriundos das operações das investidas e controladas nas atividades de investimento.

2.2. Investimentos em controladas diretas, indiretas e controladas em conjunto

Segue quadro com as participações societárias da Companhia referente a 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

	Participação %			
	31.12.2025		31.12.2024	
	Direta	Indireta	Total	Total
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A ("IGTA")	100,00	-	100,00	100,00
EDS66 Participações S.A. ("SP66")	100,00	-	100,00	100,00
Venture Iguatemi Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Investimento no Exterior ("FP84")	-	100,00	100,00	100,00
Adeoti Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("ADEO")	-	100,00	100,00	100,00
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. ("AEMP")	-	100,00	100,00	100,00
AEST - Administradora de Estacionamento Ltda. ("AEST")	-	100,00	100,00	100,00
Amuco Shopping Ltda. ("Amuco")	-	100,00	100,00	100,00
ATOW Administradora de Torres Ltda. ("ATOW")	-	100,00	100,00	100,00
AZ Brasil Comércio Varejista Ltda. ("AZBR")	-	100,00	100,00	100,00
CSC41 Participações Ltda. ("CS41")	-	100,00	100,00	100,00
CSC61 Participações Ltda. ("CS61")	-	100,00	100,00	100,00
CSC132 Comércio Varejista Ltda. ("POLO")	-	100,00	100,00	100,00
CSC142 Participações Ltda. ("OLSC")	-	100,00	100,00	100,00
DV Brasil Comércio Varejista Ltda. ("DV Brasil")	-	100,00	100,00	100,00
Fleury Alliegro Imóveis Ltda. ("FLEURY")	-	80,00	80,00	80,00
Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("01GL")	-	100,00	100,00	100,00
Milan Comércio Varejista Ltda. ("MILA")	-	100,00	100,00	100,00
Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("IESTA")	-	100,00	100,00	100,00
Iguatemi Leasing Ltda. ("Iguatemi Leasing")	-	100,00	100,00	100,00
Iguatemi Outlets do Brasil Ltda. ("OLNH")	-	100,00	100,00	100,00
I-Retail Serv. Consult. de Moda e Particip. Ltda. ("I-Retail")	-	100,00	100,00	100,00
Iguatemi 365 Ltda. ("I365")	100,00	-	100,00	100,00
JK Iguatemi Administração de Shopping Centers Ltda. ("JK ADM")	-	100,00	100,00	100,00
JK Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. (JKIG)	-	100,00	100,00	100,00
JK Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("JKES")	-	100,00	100,00	100,00
Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda. ("Lasul")	-	100,00	100,00	100,00
Market Place Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("MPPart")	-	100,00	100,00	100,00
Market Place Torres Ltda. ("MPT")	-	100,00	100,00	100,00
Nova Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("01NG") (c)	-	-	-	100,00
Ork Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("ORKE")	-	100,00	100,00	100,00
Praia de Belas Deck Parking Ltda. ("PBES")	-	100,00	100,00	100,00
Riviera Comércio Varejista Ltda. ("VILE")	-	100,00	100,00	100,00
SCIALPHA Participações Ltda. ("SCIALPHA")	-	100,00	100,00	100,00
SCIRP Participações Ltda. ("SCRIP")	-	100,00	100,00	100,00
Shopping Center Reunidos do Brasil Ltda. ("SCRB")	-	100,00	100,00	100,00
SISP Participações Ltda. ("SISP")	-	100,00	100,00	100,00
SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda. ("SJRP")	-	100,00	100,00	100,00
SPH 1 Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("SPHI")	-	100,00	100,00	100,00
Administradora Gaúcha de Shopping Centers S.A. ("AGSC") (a)	-	36,00	36,00	36,00
Odivelas SP Participações S.A. ("OSPP") (a)	-	52,00	52,00	52,00
Sarol Comercio de Cosméticos e Perfumaria Ltda. ("SARO")	-	100,00	100,00	100,00
Dominique Comercio de Cosméticos e Serviços de Beleza Ltda. ("DOMI")	-	100,00	100,00	100,00
CDG Comercio Varejista LTDA. ("CDGA")	-	100,00	100,00	100,00
BBH Higienópolis Ltda. ("BBHP") (b)	-	100,00	100,00	-
BPY HIGI Empreendimentos Ltda. ("BPYE") (b)	-	100,00	100,00	-
BPY HIGI Participações Ltda. ("BPYP") (b)	-	100,00	100,00	-
BRASC Shopping Centers S.A. ("BRAS") (b)	-	100,00	100,00	-
ULTRAPAR Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. ("ULTR") (b)	-	100,00	100,00	-

- Trata-se de investidas controladas em conjunto AGSC e OSPP que foram reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, considerando o controle compartilhado estabelecido por meio dos Acordos de Acionistas firmados entre as sociedades, em que nenhuma das partes, individualmente, determina as políticas financeiras e operacionais.
- Participação relacionado as aquisições das frações do Shopping Pátio Higienópolis e Shopping Pátio Paulista, conforme nota explicativa nº 01 (b) item (i).
- Em julho de 2025 a empresa foi incorporada na controlada indireta Galleria Empreendimentos Imobiliários "01GL".

Consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2025. O controle é obtido quando o Grupo estiver exposto ou tiver direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida e tiver a capacidade de afetar esses retornos por meio do poder exercido em relação à investida. Especificamente, o Grupo controla uma investida se, e apenas se, tiver:

- Poder em relação a investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a atual capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida).
- Exposição ou direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida.
- A capacidade de usar seu poder em relação à investida para afetar os resultados.

Geralmente, há presunção de que uma maioria de direitos de voto resulta em controle. Para dar suporte a essa presunção e quando o Grupo tiver menos da maioria dos direitos de voto ou semelhantes de uma investida, o Grupo considera todos os fatos e circunstâncias pertinentes ao avaliar se tem poder em relação a uma investida, inclusive:

- O acordo contratual com outros detentores de voto da investida.
- Direitos originados de acordos contratuais.
- Os direitos de voto e os potenciais direitos de voto do Grupo.

O Grupo avalia se exerce controle ou não de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem que há mudanças em um ou mais dos três elementos de controle. A consolidação de uma controlada tem início quando o Grupo obtiver controle em relação à controlada e finaliza quando Grupo deixar de exercer o mencionado controle. Ativo, passivo e resultado de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o Grupo obtiver controle até a data em que o Grupo deixar de exercer o controle sobre a controlada.

O resultado e cada componente de outros resultados abrangentes são atribuídos aos acionistas controladores e aos não controladores do Grupo, mesmo se isso resultar em prejuízo aos acionistas não controladores. Quando necessário, são efetuados ajustes nas demonstrações financeiras das controladas para alinhar suas políticas contábeis com as políticas contábeis do Grupo. Todos os ativos e passivos, resultados, receitas, despesas e fluxos de caixa do mesmo grupo, relacionados com transações entre membros do Grupo, são totalmente eliminados na consolidação.

A variação na participação societária de controlada, sem perda de exercício de controle, é contabilizada como transação patrimonial entre sócios no patrimônio líquido. Se o Grupo perder o controle exercido sobre uma controlada, é dada baixa nos correspondentes ativos (inclusive ágio), passivos, participação de não controladores e demais componentes patrimoniais, ao passo que qualquer ganho ou perda resultante é contabilizado no resultado. Qualquer investimento retido é remensurado a valor justo.

2.3. Combinação de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas utilizando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, que é avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócio, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesa quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, o Grupo avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição, o que inclui a segregação, por parte da adquirida, de derivativos embutidos existentes em contratos hospedeiros na adquirida.

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será reconhecida a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou como um passivo deverão ser reconhecidas na demonstração do resultado.

Inicialmente, o ágio é mensurado como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, o ágio é mensurado pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, o ágio adquirido em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocado a cada uma das unidades geradoras de caixa do Grupo que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

Quando um ágio fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, o ágio associado à parcela alienada deve ser incluído no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. O ágio alienado nessas circunstâncias é apurado com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida.

2.4. Ágio

O ágio é submetido anualmente a teste de redução ao valor recuperável, ou com maior frequência quando houver indicação de que poderá apresentar redução ao valor recuperável. Se o valor recuperável for menor que o valor contábil, a perda por redução ao valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade, proporcionalmente ao valor contábil de cada um de seus ativos. Qualquer perda por redução ao valor recuperável de ágio é reconhecida diretamente no resultado do exercício. A perda por redução ao valor recuperável não é revertida em períodos subsequentes.

2.5. Reconhecimento de receita e apuração do resultado

As receitas do Grupo decorrem principalmente de Contrato com cliente, arrendamentos, prestação de serviços, estacionamento e alienação de imóveis.

Contrato com cliente

A receita de contrato com cliente é reconhecida quando o controle dos bens ou serviços é transferido para o cliente por um valor que reflita a contraprestação à qual o Grupo espera ter direito em troca destes bens ou serviços. As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência. A receita de aluguéis é reconhecida com base na fruição dos contratos e a receita de serviços são apropriadas ao resultado quando o controle dos serviços é transferido ao cliente. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos. As receitas de cessões de direitos a lojistas, são diferidas e apropriadas ao resultado de acordo com a fruição do primeiro contrato de aluguel. A receita na alienação de imóveis é reconhecida por competência e classificada como outras receitas e despesas operacionais, por não se tratar de resultados recorrentes.

Arrendamentos

As receitas com arrendamentos são reconhecidas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (2)/IFRS 16. Os arrendamentos mantidos pelo Grupo não transferem substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo, sendo portanto classificados como arrendamentos operacionais.

Custos diretos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos operacionais são adicionados ao valor contábil do ativo locado e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento com base semelhante à receita de aluguel. Aluguéis contingentes são reconhecidos como receita quando são auferidos. As receitas de aluguéis mínimos, coparticipações, considerando eventuais efeitos de carências, descontos etc., e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido, independentemente da forma de recebimento.

Permutas financeiras

A Companhia adota a estratégia de negociar junto com incorporadoras parceiras, os terrenos ao redor de determinados shoppings, para o desenvolvimento de empreendimentos residenciais e comerciais, com o objetivo de alavancar futuramente as receitas do shopping, bem como a rentabilidade desses ativos. As negociações preveem as celebrações de contratos com características de permutas financeiras, nas quais certas obrigações de desempenho precisam ser atingidas.

Prestação de serviços

Refere-se as receitas advindas da cobrança das taxas de administração de condomínio dos shoppings centers.

Estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos dos shopping centers. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência, conforme utilização do espaço do estacionamento pelo cliente, de acordo com tabela de preços por carga horária, sendo cobrado sobre o período utilizado.

2.6. Instrumentos financeiros

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

a) Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático, a Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamentos de principal e juros” sobre o principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento. Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos de principal e de juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócio adotado.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ele gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos. Ativos financeiros classificados e mensurados ao custo amortizado são mantidos em plano de negócio com o objetivo de manter ativos financeiros de modo a obter fluxos de caixa contratuais enquanto ativos financeiros classificados e mensurados ao valor justo em contrapartida a outros resultados abrangentes são mantidos em modelo de negócio com o objetivo de obter fluxos de caixa contratuais e também com o objetivo de venda.

As compras ou vendas de ativos financeiros que exigem a entrega de ativos dentro de um prazo estabelecido por regulamento ou convenção no mercado (negociações regulares) são reconhecidas na data da negociação, ou seja, a data em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- i) Ativos financeiros ao custo amortizado.
- ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados.
- iii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais).
- iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

Para os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, quando existentes, a receita de juros, a reavaliação cambial e as perdas ou reversões de redução ao valor recuperável são reconhecidas na demonstração do resultado e calculadas da mesma maneira que para os ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado. As alterações restantes no valor justo são reconhecidas em outros resultados abrangentes. No momento do desreconhecimento, a mudança acumulada do valor justo reconhecida em outros resultados abrangentes é reclassificada para resultado.

Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais)

No reconhecimento inicial, o Grupo pode optar, em caráter irrevogável, pela classificação de seus instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes quando atenderem à definição de patrimônio líquido nos termos do CPC 39 - Instrumentos Financeiros. A classificação é determinada considerando-se cada instrumento especificamente. Ganhos e perdas sobre esses ativos financeiros nunca são reclassificados para resultado. Os dividendos são reconhecidos como outras receitas na demonstração do resultado quando constituído o direito ao pagamento, exceto quando o Grupo se beneficia desses proventos a título de recuperação de parte do custo do ativo financeiro, caso em que esses ganhos são registrados em outros resultados abrangentes. Instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes não estão sujeitos ao teste de redução ao valor recuperável.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- i) Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- ii) A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia avalia a redução ao valor recuperável de seus ativos financeiros conforme o modelo proposto pelo CPC 48/IFRS 9 de perda esperada de crédito. A mensuração se aplica aos ativos classificados como custo amortizado e valor justo por meio de outros resultados abrangentes e se baseia na percepção de aumento de risco de crédito desde o reconhecimento inicial do ativo, na qual a provisão é feita conforme a perda esperada para os próximos 12 meses ou perdas esperadas para a vida inteira do ativo. Para a carteira de recebíveis, por não possuírem um componente significativo de financiamento, a Companhia aplica a abordagem simplificada permitida como expediente prático pelo CPC 48/IFRS 9, em que as perdas esperadas são reconhecidas pela vida inteira, a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis. Maiores detalhes da mensuração da perda esperada de crédito são apresentadas na nota explicativa nº 5.

b) Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, passivos financeiros ao custo amortizado ou como derivativos designados como instrumentos de hedge em um hedge efetivo, conforme apropriado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- i) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado.
- ii) Passivos financeiros ao custo amortizado.

A mensuração de passivos financeiros depende de sua classificação, conforme descrito abaixo:

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Quando existentes, passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem incorridos para fins de recompra no curto prazo.

Ganhos ou perdas em passivos para negociação, são reconhecidos na demonstração do resultado.

Os passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado são designados na data inicial de reconhecimento, e somente se os critérios do CPC 48 forem atendidos.

Passivos financeiros ao custo amortizado (empréstimos e financiamentos e debêntures)

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos e debêntures sujeitos a juros são mensuradas subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. Quando existente, a diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

c) Apresentação líquida dos instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

2.7. Mensuração do valor justo

O Grupo mensura instrumentos financeiros, como, por exemplo, derivativos e para fins de divulgação, as propriedades para investimento a valor justo em cada data de fechamento do balanço patrimonial. Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração. A mensuração do valor justo é baseada na presunção de que a transação para vender o ativo ou transferir o passivo ocorrerá:

- No mercado principal para o ativo ou passivo.

- Na ausência de um mercado principal, no mercado mais vantajoso para o ativo ou o passivo. O mercado principal ou mais vantajoso deve ser acessível pelo Grupo.

O valor justo de um ativo ou passivo é mensurado com base nas premissas que os participantes do mercado utilizariam ao definir o preço de um ativo ou passivo, presumindo que os participantes do mercado atuam em seu melhor interesse econômico. A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro leva em consideração a capacidade de um participante do mercado gerar benefícios econômicos por meio da utilização ideal do ativo ou vendendo-o a outro participante do mercado que também utilizaria o ativo de forma ideal. O Grupo utiliza técnicas de avaliação adequadas nas circunstâncias e para as quais haja dados suficientes para mensuração do valor justo, maximizando o uso de informações disponíveis pertinentes e minimizando o uso de informações não disponíveis.

Todos os ativos e passivos para os quais o valor justo seja mensurado ou divulgado nas demonstrações financeiras são categorizados dentro da hierarquia de valor justo descrita abaixo, com base na informação de nível mais baixo que seja significativa à mensuração do valor justo como um todo:

- Nível 1 - Preços de mercado cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos.
- Nível 2 - Técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável.
- Nível 3 - Técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo não esteja disponível.

Para ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras a valor justo de forma recorrente, o Grupo determina se ocorreram transferências entre níveis da hierarquia, reavaliando a categorização (com base na informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo como um todo) ao final de cada período de divulgação. O Grupo determinou as políticas e procedimentos para mensuração do valor justo das propriedades para investimento, o qual foi elaborado internamente com base no conhecimento, informações de desempenho do mercado e expertise no segmento de Shopping centers. Para fins de divulgações do valor justo, o Grupo determinou classes de ativos e passivos com base na natureza, características e riscos do ativo ou passivo e o nível da hierarquia do valor justo, conforme acima explicado. As correspondentes divulgações a valor justo de instrumentos financeiros e ativos não financeiros mensurados a valor justo ou no momento da divulgação dos valores justos são resumidas nas respectivas notas.

2.8. Classificação corrente versus não corrente

O Grupo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- For mantido principalmente para negociação.
- Se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação.
- Caixa ou equivalentes de caixa, a menos que haja restrições quando à sua troca ou seja utilizado para liquidar um passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando:

- For mantido principalmente para negociação.
- Se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação.
- Não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

O Grupo classifica todos os demais passivos no não circulante. Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

2.9. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. O Grupo considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.10. Estoques

Os estoques são apresentados pelo menor valor entre o valor de custo e o valor líquido realizável. Os custos dos estoques são determinados pelo método do custo médio de aquisições. O valor líquido realizável corresponde ao preço de venda estimado dos estoques, deduzido de todos os custos necessários para realizar a venda.

2.11. Investimentos

Os investimentos são avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais. Os investimentos em sociedades em que a Administração tenha influência significativa, ou nas quais participe com 20% ou mais do capital votante, ou que façam parte do mesmo grupo que estejam sob controle comum, também são avaliados pelo método de equivalência patrimonial (vide nota explicativa nº 7).

Investimentos em empresas controladas em conjunto

Uma empresa controlada em conjunto é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “joint venture” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

Os investimentos em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial, desde a data em que o controle compartilhado foi adquirido, e não são consolidados.

2.12. Propriedades para investimento

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear e incluindo custos da transação. O valor contábil inclui os custos de empréstimos, custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo foi incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos; excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são mantidas a valor de custo, mas tendo divulgado o respectivo valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

2.13. Imobilizado

Demonstrado ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, com base nas taxas divulgadas na nota explicativa nº 9.

A vida útil estimada e os valores residuais são revisados pelo menos anualmente e o efeito de eventuais mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. O ganho ou a perda na venda ou baixa de um ativo é determinado pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e é reconhecido no resultado.

2.14. Intangível

Os ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados e são submetidos a teste anual de perda de seu valor recuperável, conforme mencionado no decorrer da nota explicativa nº 2. Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados de acordo com sua vida econômica estimada e, quando são identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, são também submetidos a teste de “impairment” para análise do seu valor recuperável (nota explicativa nº 10).

A vida útil estimada dos ativos intangíveis com vida útil definida é revisada pelo menos anualmente e o efeito de eventuais mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

2.15. Impostos diretos

Determinadas empresas do Grupo optam pelo regime tributário do lucro real, e outras pelo regime do lucro presumido.

Lucro real

A provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e fiscais, bem como sobre prejuízos fiscais e bases negativas conforme o pronunciamento técnico CPC 32 (IAS 12) - “Tributos sobre o lucro”.

Lucro presumido

A base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, 8% sobre venda de mercadoria (12% para contribuição social) e de 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, por esse motivo, essas empresas consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias, nem estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

2.16. Patrimônio líquido

a) Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos mínimos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas suas demonstrações no fim do exercício, com base no seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em Assembleia Geral.

b) Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média mensal das ações em circulação no respectivo período. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41/IAS 33.

c) Ações ordinárias e preferenciais

Ações ordinárias e preferenciais são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

d) Ações em tesouraria

Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações de tesouraria) são reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios do Grupo. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em outras reservas de capital.

e) Reservas de capital

O ganho na incorporação da totalidade das ações da controlada são reconhecidas no patrimônio líquido, sem efeito no resultado do exercício.

2.17. Provisões

a) Geral

Provisões são reconhecidas quando o Grupo tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando o Grupo espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

Se o efeito do valor temporal do dinheiro for significativo, as provisões são descontadas utilizando uma taxa corrente antes dos impostos que reflete, quando adequado, os riscos específicos ao passivo. Quando for adotado desconto, o aumento na provisão devido à passagem do tempo é reconhecido como custo de financiamento.

b) Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

O Grupo é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. Para os riscos trabalhistas, as provisões levam em consideração a opinião e os valores informados pelos assessores jurídicos, de acordo com percentual definido pela Administração através do histórico de liquidação de processos de mesma natureza ocorridos nos últimos 12 meses. A avaliação da probabilidade de perda também inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os riscos classificados como perdas possíveis não são reconhecidas contabilmente, sendo apenas divulgados, e os classificados como remotos não requerem provisão nem divulgação.

2.18. Pagamento baseado em ações

A Companhia oferece a seus empregados planos de remuneração com base em ações, liquidados em ações, segundo os quais a Companhia recebe os serviços como contraprestação das opções de compra de ações. O valor das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido, período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data do balanço, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido.

2.19. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da administração, o Grupo concluiu que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários circulantes é irrelevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto e, dessa forma, não registrou nenhum ajuste.

2.20. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e tendo o valor contábil líquido excedido o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda. Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos tributos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor justo líquido das despesas de venda é determinado, sempre que possível, com base em transações recentes de mercado entre partes conhecedoras e interessadas com ativos semelhantes. Na ausência de transações observáveis neste sentido, uma metodologia de avaliação apropriada é utilizada. Os cálculos dispostos neste modelo são corroborados por indicadores disponíveis de valor justo, como preços cotados para entidades listadas, entre outros indicadores disponíveis. O Grupo baseia sua avaliação de redução ao valor recuperável com base nas previsões e nestes orçamentos financeiros detalhados, os quais são elaborados separadamente pela administração para cada unidade geradora de caixa às quais os ativos estejam alocados. As projeções baseadas nestas previsões e orçamentos geralmente abrangem o período de cinco anos. Uma taxa média de crescimento de longo prazo é calculada e aplicada aos fluxos de caixa futuros após o quinto ano. A perda por desvalorização do ativo é reconhecida no resultado de forma consistente com a função do ativo sujeito à perda. Para ativos que não sejam ágio, é efetuada uma avaliação em cada data de reporte para determinar se existe um indicativo de que as perdas por redução ao valor recuperável reconhecidas anteriormente já não existem ou diminuíram. Se tal indicativo existir, o Grupo estima o valor recuperável do ativo ou da unidade geradora de caixa. Uma perda por redução ao valor recuperável de um ativo previamente reconhecida é revertida apenas se tiver havido mudança nas estimativas utilizadas para determinar o valor recuperável do ativo desde a última perda por desvalorização que foi reconhecida. A reversão é limitada para que o valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido determinado (líquido de depreciação, amortização ou exaustão), caso nenhuma perda por desvalorização tivesse sido reconhecida para o ativo em anos anteriores. Esta reversão é reconhecida no resultado. O teste de redução ao valor recuperável do ágio é feito anualmente em 31 de dezembro ou quando as circunstâncias indicarem que o valor contábil tenha se deteriorado. A perda por desvalorização é reconhecida para uma unidade geradora de caixa ao qual o ágio esteja relacionado.

Quando o valor recuperável da unidade é inferior ao valor contábil da unidade, a perda é reconhecida e alocada para reduzir o valor contábil dos ativos da unidade na seguinte ordem: (a) reduzindo o valor contábil do ágio alocado à unidade geradora de caixa; e (b) a seguir, aos outros ativos da unidade proporcionalmente ao valor contábil de cada ativo. Ativos intangíveis com vida útil indefinida são testados em relação à perda por redução ao valor recuperável anualmente em 31 de dezembro, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa, conforme o caso ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil. Em 31 de dezembro de 2025 não houve registro de perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros.

2.21. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras de cada investida incluída na consolidação são preparadas usando-se a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que ela opera) de cada investida. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas subsidiárias, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As demonstrações financeiras consolidadas são apresentadas em reais, que é a moeda funcional e de apresentação da controladora e todas a suas subsidiárias.

Moeda estrangeira

Na elaboração das demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) da Companhia, as transações em moeda estrangeira são registradas de acordo com as taxas de câmbio vigentes na data de cada transação. No final de cada exercício contábil, os itens monetários em moeda estrangeira são convertidos pelas taxas vigentes. As variações cambiais sobre itens monetários são reconhecidas no resultado do exercício em que ocorrerem.

2.22. Novas normas, alterações e interpretações das normas adotadas pela primeira vez para o ano iniciado em 1º de janeiro de 2025

As novas normas, além de alterações e interpretações que passaram a vigorar a partir do exercício iniciado em, ou após, 1º de janeiro de 2025 não produziram impactos materiais às demonstrações financeiras da Companhia. A Companhia não adotou antecipadamente qualquer outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja em vigor.

- Alterações à IAS 21/CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio intitulado Falta de conversibilidade

As alterações especificam como avaliar se uma moeda é conversível e como determinar a taxa de câmbio quando não for.

- OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO₂e), Permissões de emissão ("allowances") e Crédito de Descarbonização (CBIO)

Esta orientação técnica visa direcionar o tratamento contábil de créditos de carbono (tCO₂e), Permissões de emissão ("allowances") e créditos de descarbonização (CBIO) das entidades atuantes no mercado brasileiro.

2.2.3 Novas normas, alterações e interpretações de normas ainda não efetivas

As novas normas e interpretações alteradas emitidas, mas ainda não em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, quando aplicáveis, assim que entrarem em vigor.

- IFRS 18/CPC 51 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Contábeis

O IFRS 18 (CPC 51) substituirá o CPC 26/IAS 1 Apresentação das Demonstrações Contábeis e se aplica a períodos de relatórios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. Dentre as alterações, destacam-se as seguintes:

As entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas em cinco categorias na demonstração de lucros e perdas, a saber, as categorias operacional, de investimento, de financiamento, de operações descontinuadas e de imposto de renda. As entidades também são obrigadas a apresentar um subtotal de lucro operacional recém-definido. O lucro líquido das entidades não mudará.

- As medidas de desempenho definidas pela Administração (MPMs) são divulgadas em uma única nota nas demonstrações financeiras.
- Orientações aprimoradas são fornecidas sobre como agrupar informações nas demonstrações financeiras.
- Todas as entidades são obrigadas a usar o subtotal do lucro operacional como ponto de partida para a demonstração dos fluxos de caixa ao apresentar fluxos de caixa operacionais pelo método indireto.

A Companhia está avaliando o impacto do novo padrão, particularmente com relação à estrutura da demonstração de resultados, da demonstração dos fluxos de caixa. Adicionalmente, a Companhia também está avaliando o impacto sobre como as informações são agrupadas nas demonstrações financeiras, incluindo itens atualmente rotulados como ‘outros’.

Os diretores da Companhia esperam que a aplicação dessas alterações tenha um impacto sobre as suas demonstrações financeiras individuais consolidadas no futuro.

Para as normas descritas abaixo, a Companhia entende que não haverá impacto material em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:

- IFRS 19: Subsidiárias sem responsabilidade pública: Divulgações

A IFRS 19 permite que uma subsidiária elegível (definida como subsidiária que não possui responsabilidade pública e que sua controladora final ou qualquer controladora intermediária que prepare demonstrações financeiras consolidadas disponíveis ao público que atendam as Normas Contábeis IFRS) a prover divulgações reduzidas quando aplicar as “IFRS Accounting Standards” em suas demonstrações financeiras. A nova norma é aplicável para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027.

- Alterações ao IFRS 9/CPC 40 (R1) e ao IFRS 7/CPC 40 (R1)

As principais alterações são referentes a:

- Desreconhecimento de passivo financeiro liquidado por transferência eletrônica.
- Classificação de ativos financeiros: (i) termos contratuais que são consistentes com um acordo básico de empréstimo; (ii) ativos financeiros com características “non-recourse” e; (iii) instrumentos contratualmente vinculado.
- Divulgações: (i) investimento em instrumento patrimonial designado a valor justo por meio de outros resultados abrangentes e; (ii) termos contratuais que podem alterar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais.

As alterações são aplicáveis para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. As alterações devem ser aplicadas retrospectivamente, de acordo com a IAS 8/CPC 23, com exceções específicas.

- Melhorias Anuais às Normas Contábeis IFRS - Volume 11 Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do método de equivalência patrimonial
- Alterações à IFRS 1 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 7/CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação, IFRS 9/CPC 48 - Instrumentos Financeiros, IFRS 10/CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas e IAS 7/CPC 03 (R2) Demonstração dos Fluxos de Caixa

As alterações entram em vigor para períodos anuais de reporte iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026.

- Alterações ao IFRS 9/CPC 40 (R1) e ao IFRS 7/CPC 40 (R1)

Contratos que fazem referência à eletricidade cuja geração dependente de condições naturais.

As alterações entram em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026.

3. JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

Estimativas e premissas

Na elaboração demonstrações financeiras, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações financeiras da Companhia e de suas subsidiárias incluem, portanto, estimativas referentes à seleção da vida útil dos bens do ativo imobilizado, intangível e das propriedades para investimento, às provisões necessárias para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis, às determinações de provisões para imposto de renda e contribuição social, provisão para crédito de liquidação duvidosa, valor justo das propriedades para investimento para fins de divulgação e a outras similares. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes. No processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo, a administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas.

Mensuração a valor justo de propriedades para investimento para fins de determinação do valor recuperável e divulgação

Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no CPC 46/IFRS 13 para avaliações de nível 3. Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento para fins de determinação do valor recuperável e de divulgação, o Grupo considerou a metodologia de fluxos de caixa descontados a valor presente. Por essa metodologia é projetado à receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e projeção, por um período de 15 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas. Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 15º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram consideradas perdas de receita por inadimplência. Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzida do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro. As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento estão detalhadas na Nota Explicativa nº 8.

Realização de créditos diferidos de imposto de renda e contribuição social

Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social não utilizados, bem como diferenças temporárias, na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos e diferenças temporárias.

Julgamento significativo da Administração é requerido para determinar o valor do imposto diferido ativo que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras. Esses prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social se referem à Companhia e não prescrevem. Contudo, sua compensação fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal. Para mais detalhes sobre impostos diferidos, vide Nota Explicativa nº 18.

Valor justo dos instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Provisão para perdas de crédito esperadas para contas a receber e ativos de contrato

O Grupo utiliza uma matriz de provisão para calcular a perda de crédito esperada para contas a receber e ativos de contrato. As taxas de provisão aplicadas são baseadas em dias de atraso para agrupamentos de vários segmentos de clientes que apresentam padrões de perda semelhantes (como, por exemplo, por região geográfica, tipo de produto ou tipo de cliente e risco de crédito, entre outras). A matriz de provisão baseia-se inicialmente nas taxas de perda histórica observadas pelo Grupo. O Grupo revisa a matriz de forma prospectiva para ajustá-la de acordo com a experiência histórica de perda de crédito. Por exemplo, se há expectativa de deterioração de condições econômicas previstas no próximo ano (por exemplo, o produto interno bruto) - o que pode levar a um aumento na inadimplência no setor manufatureiro - as taxas de perda históricas são ajustadas. Em todas as datas de relatórios, as taxas de perda histórica observadas são atualizadas e as mudanças nas estimativas prospectivas são analisadas. A avaliação da correlação entre as taxas de perda histórica observadas, as condições econômicas previstas e as perdas de crédito esperadas são uma estimativa significativa. A quantidade de perdas de crédito esperadas é sensível a mudanças nas circunstâncias e nas condições econômicas previstas. A experiência histórica de perda de crédito do Grupo e a previsão das condições econômicas também podem não representar o padrão real do cliente no futuro. As informações sobre as perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber e ativos de contrato do Grupo estão divulgadas na nota explicativa nº 5.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

O Grupo reconhece provisão para causas cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

4. CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
(a) Caixa e Equivalentes de Caixa				
Caixa e bancos	3.816	4.132	36.013	49.040
Total	3.816	4.132	36.013	49.040
(b) Aplicações Financeiras				
Fundo de investimento nacional (i)	222.453	90.329	1.223.647	1.021.811
Fundo de investimento no exterior (ii)	48.100	68.274	64.255	90.724
Aplicações financeiras compromissadas (iii)	-	70	-	284.373
Fundos de investimentos multimercados (iv)	-	-	429.939	375.407
Total	270.553	158.673	1.717.841	1.772.315
Circulante	274.369	162.735	1.753.854	1.808.459
Não circulante	-	70	-	12.896

- (i) É representado por fundo de investimento de renda fixa não exclusivo, com liquidez diária e rendimentos acumulados de 14,98% até 31 de dezembro de 2025 (11,97% - 2024). A Administração efetua a gestão de caixa da Companhia por meio de fundos de investimentos não exclusivos, com expectativa de utilização dos recursos para o desenvolvimento dos projetos previstos.
- (ii) Refere-se a aplicação em um fundo de investimentos internacional, com aplicações em participações societárias e em outros fundos de investimentos, sujeitos a variação cambial. Esta aplicação é resultado do programa de investimentos Corporate Venture Capital que tem objetivo apoiar empresas com alto potencial de crescimento no início de sua jornada empresarial. Os investimentos podem ser parcial ou totalmente realizado no curto e médio prazo e a Companhia não realiza esses investimentos, com intuito de controlar ou possuir influência significativa nas investidas.
- (iii) As aplicações financeiras compromissadas, tinha objetivo a garantia de um empréstimo na modalidade de Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) e foi resgatada neste período, no momento da liquidação do CRI que ocorreu em Janeiro de 2025.
- (iv) Fundos de Investimentos Multimercados

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Títulos de renda fixa (i)	-	-	323.736	285.213
Títulos de renda variável (ii)	-	-	106.203	90.194
	-	-	429.939	375.407

- (i) Composto substancialmente por títulos públicos, debêntures, direitos creditórios e outros. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a rentabilidade média foi de aproximadamente 15,69% (13,68% - 2024).
- (ii) Composto por investimentos em participações societárias não sujeitos a variação cambial. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a rentabilidade média foi de aproximadamente 2,98% (14,45% - 2024).

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Aluguéis, co-participações, varejo e prestação de serviços	43.877	41.401	396.888	348.283
Linearização, líquida da amortização (i)	546	2.166	66.883	107.820
Valores a receber parceiros (ii)	-	-	135.774	-
Contas a receber M&A (iii)	-	-	238.735	95.147
Outras (iv)	5.225	13.649	142.479	179.467
	49.648	57.216	980.759	730.717
Provisão para créditos com perda esperada	(13.041)	(12.684)	(125.563)	(113.487)
	36.607	44.532	855.196	617.230
Circulante	33.230	29.747	487.717	364.688
Não circulante	3.377	14.785	367.479	252.542

- (i) A linearização é representada substancialmente por descontos contratuais concedidos a lojistas e são amortizados pelo prazo remanescente do contrato de locação, como previsto pelo CPC 06(R2)/IFRS 16.
- (ii) Correspondem aos valores a receber dos parceiros, decorrentes da venda das participações adquiridas em abril de 2025 dos Shoppings Pátios Paulista e Higienópolis, atualizados pela variação do CDI, com vencimento da parcela final previsto para abril 2027.
- (iii) Refere-se as vendas das participações do Shopping Center Iguatemi São Carlos (SCISC), 18% do Shopping Center Iguatemi Alphaville (SCIALPHA), além dos 49% do Galleria Shopping (SCGA), Shopping Market Place (MPSC) e Market Place Towers (MPT), conforme nota explicativa nº 01 item (b), com vencimento final até dezembro de 2028 e atualizados com base no índice IPCA/IBGE.
- (iv) Representadas pela venda de terrenos para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários por parte dos incorporadores compradores. Os recebimentos ocorrerão por meio das transferências de recursos financeiros relacionadas as unidades vendidas ("operação de permuta financeira") e parcelamento conforme previsto em contrato. Adicionalmente, destacamos que esses ativos financeiros são mensalmente atualizados com base nos índices INCC/FGV e/ou IGP-M/FGV.

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
A vencer de 721 a 1440 dias	853	1.839	292.664	158.902
A vencer de 361 a 720 dias	2.524	12.946	74.815	93.641
A vencer até 360 dias	32.502	28.316	463.422	346.607
Vencidas até 30 dias	1.382	739	21.079	15.872
Vencidas de 31 a 60 dias	518	177	5.695	6.544
Vencidas de 61 a 90 dias	59	65	3.490	1.971
Vencidas de 91 a 120 dias	56	142	3.107	3.417
Vencidas de 121 a 360 dias	972	1.196	23.245	16.092
Vencidas há mais de 360 dias	10.782	11.796	93.242	87.671
	49.648	57.216	980.759	730.717

Composição por idade de vencimento dos valores a receber Aluguéis, coparticipações, varejo e prestação de serviços:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
A vencer de 721 a 1440 dias	525	539	5.269	2.863
A vencer de 361 a 720 dias	2.415	3.181	13.452	13.881
A vencer até 360 dias	27.169	23.566	228.308	199.972
Vencidas até 30 dias	1.381	739	21.080	15.872
Vencidas de 31 a 60 dias	518	177	5.695	6.544
Vencidas de 61 a 90 dias	59	65	3.490	1.971
Vencidas de 91 a 120 dias	56	142	3.107	3.417
Vencidas de 121 a 360 dias	972	1.196	23.245	16.092
Vencidas há mais de 360 dias	10.782	11.796	93.242	87.671
	<u>43.877</u>	<u>41.401</u>	<u>396.888</u>	<u>348.283</u>

Composição por idade de vencimento dos valores a receber sem o impacto da linearização:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
A vencer de 721 a 1440 dias	526	539	252.534	94.211
A vencer de 361 a 720 dias	2.415	12.513	61.439	72.077
A vencer até 360 dias	32.393	27.883	450.046	325.042
Vencidas até 30 dias	1.381	739	21.079	15.872
Vencidas de 31 a 60 dias	518	177	5.694	6.544
Vencidas de 61 a 90 dias	59	65	3.490	1.971
Vencidas de 91 a 120 dias	56	142	3.107	3.417
Vencidas de 121 a 360 dias	972	1.196	23.245	16.092
Vencidas há mais de 360 dias	10.782	11.796	93.242	87.671
	<u>49.102</u>	<u>55.050</u>	<u>913.876</u>	<u>622.897</u>

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Saldo inicial	(12.684)	(12.384)	(113.487)	(116.363)
Constituição de provisão das perdas de créditos esperadas	(359)	(765)	(6.904)	(3.488)
Baixa/reversão/transferência de créditos incobráveis	2	465	(5.172)	6.364
Saldo final	<u>(13.041)</u>	<u>(12.684)</u>	<u>(125.563)</u>	<u>(113.487)</u>

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

Abaixo o detalhamento do percentual da provisão das perdas esperadas:

	%	
	31.12.2025	31.12.2024
A vencer	3,10%	3,44%
Vencidas até 30 dias	27,75%	26,69%
Vencidas de 31 a 60 dias	35,01%	33,24%
Vencidas de 61 a 90 dias	38,83%	38,39%
Vencidas de 91 a 120 dias	41,94%	42,19%
Vencidas de 121 a 360 dias	59,68%	60,19%
Vencidas há mais de 360 dias	100,00%	100,00%

A composição por idade de vencimento dos valores incluídos na provisão das perdas esperadas é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
A vencer	(1.069)	(417)	(7.945)	(7.519)
Vencidas até 30 dias	(383)	(88)	(5.850)	(4.237)
Vencidas de 31 a 60 dias	(181)	(26)	(1.994)	(2.176)
Vencidas de 61 a 90 dias	(23)	(11)	(1.355)	(757)
Vencidas de 91 a 120 dias	(23)	(27)	(1.303)	(1.442)
Vencidas de 121 a 360 dias	(580)	(319)	(13.874)	(9.685)
Vencidas há mais de 360 dias	(10.782)	(11.796)	(93.242)	(87.671)
	<u>(13.041)</u>	<u>(12.684)</u>	<u>(125.563)</u>	<u>(113.487)</u>

Arrendamentos

A Companhia arrenda espaços nos seus shoppings centers, com prazo de vigência entre 4 (quatro) a 5 (cinco) anos, com opção de renovação após este período. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas. Os valores são reajustados anualmente, de acordo com índices de mercado. Os aluguéis mínimos futuros a faturar sobre os arrendamentos não canceláveis, considerando as lojas em operação em 31 de dezembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, são apresentados conforme abaixo (informação não auditada):

	Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024
Até um ano	859.765	775.212
Entre dois a cinco anos	2.308.768	2.421.377
Mais de cinco anos	248.060	408.360
	<u>3.416.593</u>	<u>3.604.949</u>

6. INFORMAÇÕES SOBRE SALDOS E TRANSAÇÕES ENTRE PARTES RELACIONADAS

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

Saldos e transações com partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão assim representados:

a. Saldos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Ativo circulante:				
Dividendos a receber:				
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.	135.273	88.018	-	-
Total do ativo circulante	135.273	88.018	-	-
Ativo não circulante:				
Com outras partes relacionadas:				
Ifashion Outlet Santa Catarina (ii)	-	-	1.312	1.037
Ifashion Outlet Novo Hamburgo (ii)	-	-	504	448
Shopping Center Galleria (ii)	-	-	-	6.247
Shopping Center Iguatemi São Paulo (ii)	-	-	1.501	1.790
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (ii)	-	-	3.756	3.278
Outras partes relacionadas (i)	4.136	2.705	4.306	1.903
Total de créditos com partes relacionadas	4.136	2.705	11.379	14.703
Total do ativo não circulante	4.136	2.705	11.379	14.703
Passivo circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (iii)	-	-	2.854	3.112
Total de débitos com partes relacionadas	-	-	2.854	3.112
Dividendos a pagar:				
Companhia x acionistas	139.561	95.910	139.561	95.910
Total de dividendos a pagar	139.561	95.910	139.561	95.910
Total do passivo circulante	139.561	95.910	142.415	99.022
Passivo não circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Com controladas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (iii)	-	-	-	2.985
Total dos débitos com partes relacionadas	-	-	-	2.985
Total do passivo não circulante	-	-	-	2.985
Total de débitos com partes relacionadas	139.561	95.910	142.415	102.007

- (i) Refere-se substancialmente aos créditos e débitos junto aos diversos condomínios dos shoppings, oriundos dos processos de reembolso de diversos pagamentos, realizados pela Companhia.
- (ii) Os saldos de partes relacionadas entre o condomínio civil e o condomínio comercial referem-se aos reembolsos de despesas não honradas pelos locatários e foram aportados pelos empreendedores, conforme determinam as Leis nº 4.591/64 e nº 8.245/91.

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

Transações

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Custo dos serviços prestados:		
GJ Investimentos S.A. (ii)	(1.560)	(1.560)
IFCM - Infracommerce CXAAS S/A	-	(208)
	<u>(1.560)</u>	<u>(1.768)</u>
Mútuos com partes relacionadas:		
Federação das Entidades Assistenciais de Campinas (i)	-	645
Ifashion Outlet Santa Catarina (iii)	498	67
Ifashion Outlet Novo Hamburgo (iii)	69	6
Shopping Center Galleria (iii)	398	626
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (iii)	620	321
	<u>1.585</u>	<u>1.665</u>
(i) Refere-se a um mútuo com a FEAC - Federação das Entidades Assistenciais de Campinas, a qual detém uma participação de 30% do Shopping Center Iguatemi Campinas, com a finalidade de financiamento para expansão do shopping, com remuneração de CDI + 0,8% a.a. e liquidado em setembro de 2024.		
(ii) Referem-se a serviços administrativos prestados pela controladora Iguatemi S.A., tais como consultoria financeira e fiscal.		
(iii) Os saldos de partes relacionadas entre o condomínio civil e o condomínio comercial referem-se aos reembolsos de despesas não honradas pelos locatários e foram aportados pelos empreendedores, conforme determinam as Leis nº 4.591/64 e nº 8.245/91.		

Contratos de mútuo

A Iguatemi e suas controladas celebram empréstimos e financiamentos na qualidade de mutuante, com o objetivo de financiar o capital de giro de empresas relacionadas, e na qualidade de mutuária, com a finalidade de financiar seus empreendimentos. Os prazos e as condições dos contratos estão discriminados no quadro anterior.

Remuneração dos Administradores

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

As remunerações dos administradores, responsáveis pelo planejamento, direção e controle das atividades da Companhia, que incluem os membros do Conselho de Administração e diretores estatutários, estão apresentadas a seguir.

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Benefícios de curto prazo (i)	15.231	11.627	41.641	33.798
Pagamento baseado em ações (ii)	-	-	10.027	9.592
	15.231	11.627	51.668	43.390

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

Garantias prestadas às controladas da Iguatemi Empresa de Shopping Centers

- a) Em 28 de dezembro de 2015, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela controlada Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. de fiança em favor da CSC 142 Participações, visando a garantia da operação de securitização dos créditos imobiliários decorrentes do compromisso de venda e compra do imóvel localizado na cidade de Tijucas, sobre o qual foi erguido um complexo comercial desenvolvido sobre a totalidade do imóvel, junto à Securitizadora RB Capital Companhia de Securitização no valor de R\$105.000, com taxa de CDI + 1,30% a.a. e prazo de 228 meses, conforme nota explicativa nº 11 (d).
- b) Em 31 de março de 2016, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela controlada Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. de fiança em favor da CSC41 Participações Ltda., visando a garantia da operação de securitização dos créditos imobiliários junto à Securitizadora RB Capital Companhia de Securitização no valor de R\$105.000, com taxa de CDI + 1,30% a.a. e prazo de 228 meses, conforme nota explicativa nº 11 (e).

7. INVESTIMENTOS

Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A	3.941.733	3.788.988	123.860	32.728
FIP -Venture Iguatemi	-	-	25.254	25.871
Iguatemi 365 Ltda	344.291	336.011	-	-
EDSP66 Participações S/A	98.826	98.047	-	-
	4.384.850	4.223.046	149.114	58.599
Mais valia de investimentos (i)	-	-	99.445	112.782
Outros investimentos (ii)	332	1.297	21.549	22.514
	4.385.182	4.224.343	270.108	193.895

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

Movimentação das participações societárias

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Saldo inicial	4.223.046	3.850.176	58.599	197.902
Aumento de capital	59.937	272.873	31.240	348
Adiantamento para futuro aumento de capital	11.982	9.582	-	-
Redução de capital	(5.639)	(1.000)	-	-
Equivalência patrimonial	570.961	397.797	(1.883)	(11.431)
Aquisição de participação (i)	-	-	63.400	-
Dividendos recebidos	(356.540)	(231.990)	(1.625)	(1.519)
Dividendos mínimos obrigatórios	(135.273)	(88.018)	-	-
Outros	16.376	13.626	(617)	(126.701)
Saldo final	<u>4.384.850</u>	<u>4.223.046</u>	<u>149.114</u>	<u>58.599</u>

(i) Aquisição de participação de 44% de uma coligada indireta da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

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

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Administração analisou as informações financeiras das controladas com participações de não controladores e das controladas em conjunto e concluiu que tais informações são imateriais para fins de divulgação. Contudo, como informação adicional segue principais saldos dos ativos, passivos e os resultados dos exercícios:

	Ativo		Capital social		Patrimônio líquido		Lucro líquido do período	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
AGSC	601	702	74	74	459	415	4.557	4.653
Outros	1.344	1.413	1.413	695	1.002	982	580	525

8. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Ao custo

Descrição	Vida útil média remanescente em anos	Terrenos	Edificações, instalações e outros	Depreciação acumulada	Total
Controladora					
31.12.2025	57 a 68 (*)	322.836	731.865	(43.160)	1.011.541
31.12.2024	49 a 60 (*)	322.836	706.211	(30.726)	998.321
Consolidado antes da mais valia					
31.12.2025	57 a 68 (*)	718.540	6.572.172	(1.653.889)	5.636.823
31.12.2024	26 a 60 (*)	744.901	6.274.860	(1.572.888)	5.446.873
Mais valia reclassificados (**)					
31.12.2025	39 a 60	34.785	566.907	(22.790)	578.902
31.12.2024	40 a 60	34.785	58.576	(19.312)	74.049
Total consolidado 2025		753.325	7.139.079	(1.676.679)	6.215.725
Total consolidado 2024		779.686	6.333.436	(1.592.200)	5.520.922

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

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

As rendas e os substanciais custos gerados pelas propriedades para investimentos, estão mencionadas respectivamente nas notas explicativas nº 20 e 21.

A movimentação das propriedades para investimento é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Saldo inicial	998.321	993.163	5.520.922	5.029.091
Adições (i)	25.795	22.983	1.031.237	717.711
Baixas (ii)	(141)	-	(249.652)	(70.666)
Depreciações (iii)	(12.434)	(17.825)	(86.782)	(155.214)
Saldo Final	1.011.541	998.321	6.215.725	5.520.922

(i) Refere-se a aquisição de frações ideais dos shoppings Pátio Higienópolis e Pátio Paulista. As informações detalhadas desta operação foram divulgadas nos comunicados a mercado de 15 de abril de 2025 e 18 de setembro de 2025. Em 2024, refere-se substancialmente ao processo de aquisição da participação de 16,63% do Shopping Riosul no valor de R\$393.987.

(ii) Referem-se a venda de 49% do Galleria Shopping (SCGA), Shopping Market Place (MPSC) e Edifício Market Place Towers (MPT), conforme nota explicativa nº 01 item (b) (ii) e a baixa para a rubrica de outros ativos, relacionada a futura venda de parte da fração adquirida do Shopping Pátio Paulista e Shopping Pátio Higienópolis, conforme notas explicativas nº 01 item (b) (i). Em 2024, referem-se ao processo de venda das participações de 50% do Shopping Iguatemi São Carlos e 18% do Shopping Iguatemi Alphaville. As informações detalhadas da operação foram divulgadas no comunicado a mercado de 28 de junho de 2024.

- (iii) Em 31 de janeiro de 2025, a Companhia concluiu a revisão das vidas úteis remanescentes das propriedades para investimento, com base em laudos técnicos preparados por especialistas independentes e na reavaliação das condições físicas e operacionais dos ativos. A referida revisão constitui mudança de estimativa contábil, nos termos do IAS 8/CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, sendo aplicada prospectivamente a partir de 1º de fevereiro de 2025. A Administração entende que as novas estimativas refletem de forma mais adequada o padrão de consumo dos benefícios econômicos futuros associados aos referidos ativos.

A Iguatemi e suas controladas anualmente estimam o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

	31.12.2025	31.12.2024
	Shoppings em operação	Shoppings em operação
Valor Justo	17.167.677	15.631.045
Área bruta locável própria (mil m2)	450	481

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

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

	31.12.2025	31.12.2024
Taxa média de desconto real	9,2% a.a.	9% a.a.
Taxa de ocupação	97,5%	96,6%
Taxa de crescimento real na perpetuidade	2% a.a.	2% a.a.
Inflação anual na perpetuidade	3,6% a.a.	3,6% a.a.

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

9. IMOBILIZADO

	Taxa anual de depreciação %	Consolidado			
		31.12.2025		31.12.2024	
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Instalações, máquinas e equipamentos	10	110.222	(72.459)	37.763	28.017
Móveis e utensílios	10	14.140	(10.493)	3.647	3.699
Equipamentos de informática	33,33	37.139	(26.530)	10.609	3.872
Outros	20	20.034	(14.138)	5.896	4.429
		181.535	(123.620)	57.915	40.017

A movimentação do imobilizado é como segue:

	Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024
Saldo inicial	40.017	51.490
Adições	32.564	10.200
Baixas	-	(1.236)
Depreciações	(14.666)	(20.437)
Saldo Final	57.915	40.017

Com base nas mesmas premissas utilizadas na avaliação do valor justo das propriedades para investimentos, conforme nota explicativa nº 8, a administração, concluiu que não há indicativo de desvalorização do ativo que requer a redução ao valor recuperável.

10. INTANGÍVEL

	Consolidado			
	31.12.2025		31.12.2024	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio de rentabilidade futura (i)	88.169	-	88.169	88.196
Software em desenvolvimento (ii)	4.552	-	4.552	4.552
Outros (iii)	99.346	(90.701)	8.645	21.133
	192.067	(90.701)	101.366	113.881

- (i) Os ágios líquidos de amortizações nos montantes de R\$76.365 (SISP Participações S.A.) e R\$11.804 (Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda.) foram apurados pela Companhia ao longo do exercício de 2007, mediante as aquisições das participações societárias das respectivas empresas. Esses ágios estão economicamente fundamentados por meio da rentabilidade futura dos shoppings - Shopping Center Iguatemi Porto Alegre (Lasul) e Shopping Center Iguatemi São Paulo (SISP).
- (ii) Os módulos em desenvolvimento são agregados ao custo, cujo prazo de conclusão, em média é de um ano.
- (iii) Refere-se a implantação e melhorias dos diversos sistemas de tecnologia, cuja amortização é realizada no prazo de três anos.

Segue a movimentação dos intangíveis:

	Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024
Saldo Inicial	113.881	122.483
Adições	-	6.002
Amortizações	(12.515)	(14.604)
Saldo Final	101.366	113.881

Análise de recuperabilidade do ágio de rentabilidade futura

A unidade geradora de caixa (UGC) à qual o ágio por expectativa de rentabilidade futura (“goodwill”) tiver sido alocado deve ser testada para verificar a necessidade de redução ao valor recuperável (“impairment”). O teste é feito comparando o valor contábil da UGC (incluindo o “goodwill”), com o seu valor recuperável, e deve ser realizado no mínimo anualmente, ou sempre que houver indicação de que a UGC possa estar desvalorizada.

O ágio testado para fins de redução ao valor recuperável, considera a UGC dos shoppings Iguatemi São Paulo e Iguatemi Porto Alegre. A Companhia analisou o valor recuperável por meio do fluxo de caixa descontado - modelo nominal, o qual foi preparado por especialistas internos, considerando as qualificações físicas, premissas e estimativas ponderadas com informações do mercado imobiliário, bem como tendências macro econômicas.

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

As principais premissas que balizaram a estimativa de valor estão descritas a seguir:

	31.12.2025	31.12.2024
Taxa média de desconto real	8,4% a.a.	8,2% a.a.
Taxa de ocupação	97,7%	97,7%
Taxa de crescimento real na perpetuidade	2% a.a.	2% a.a.
Inflação anual na perpetuidade	3,6% a.a.	3,6% a.a.

Com base na avaliação ao valor recuperável dos shoppings (mensurados por meio dos fluxos de caixa) frente ao valor de custo líquido, ágios de rentabilidade futura e ágios de mais valia alocados aos respectivos shoppings (quando aplicável), a Administração concluiu que não há necessidade de provisão para desvalorização do ativo.

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

			Controladora		Consolidado	
			31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	10 de julho de 2031	(a)	-	-	40.078	46.375
Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	15 de dezembro de 2030	(b)	-	-	70.934	83.556
Opea CDI + 0,15% a.a	15 de setembro de 2025	(c)	-	-	-	37.947
Opea CDI + 1,30% a.a	15 de dezembro de 2034	(d)	-	-	85.697	89.325
Opea CDI + 1,30% a.a	19 de março de 2035	(e)	-	-	93.802	95.500
Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032	(f)	-	-	115.147	130.762
Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032	(g)	-	-	56.535	64.236
Opea CDI + 0,55% a.a	16 de outubro de 2028	(h)	182.531	181.204	182.531	181.204
Opea CDI + 0,60% a.a	15 de outubro de 2030	(h)	25.134	24.951	25.134	24.951
Opea 105% do CDI	16 de outubro de 2028	(h)	251.111	249.200	251.111	249.200
Opea 106% do CDI	15 de outubro de 2030	(h)	47.972	45.687	47.972	45.687
Banco Bradesco 99,95% do CDI	06 de fevereiro de 2043	(i)	618.557	647.229	618.557	647.229
Opea CDI + 0,30% a.a	11 de junho de 2032	(j)	-	-	132.352	129.037
Opea 103% CDI	11 de junho de 2032	(j)	-	-	556.005	555.030
Opea 96% CDI	18 de fevereiro de 2030	(k)	-	-	358.020	-
Opea 96% CDI	16 de fevereiro de 2032	(k)	-	-	368.621	-
			1.125.305	1.148.271	3.002.496	2.380.039
Circulante			55.016	44.127	157.519	137.462
Não circulante			1.070.289	1.104.144	2.844.977	2.242.577

Composição da dívida por indexador

		Controladora		Consolidado	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
TR		-	-	282.694	324.929
CDI		1.125.305	1.148.271	2.719.802	2.055.110
		1.125.305	1.148.271	3.002.496	2.380.039

Cronograma da dívida

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

		Controladora		Consolidado	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
2026 a 2027		33.856	67.711	93.364	187.703
2028 a 2035		1.036.433	1.036.433	2.751.613	2.054.874
		1.070.289	1.104.144	2.844.977	2.242.577

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

		Controladora		Consolidado	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Saldo inicial		1.148.271	1.162.991	2.380.039	1.944.226
Captações		-	-	700.000	700.000
Pagamento principal e juros		(185.093)	(143.697)	(481.664)	(507.392)
Juros provisionados		158.927	125.777	396.710	236.927
Custos de captação		3.200	3.200	7.411	6.278
Saldo final		1.125.305	1.148.271	3.002.496	2.380.039

Descrição das principais características dos empréstimos e financiamentos:

- a) Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Porto Alegre, a Controlada celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 11 de julho de 2014, no valor de R\$78.000, com taxa TR + 6,0, sendo liberado na sua totalidade com custo total de captação no valor de R\$1.571. Como garantia, a Controlada apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização vem ocorrendo no prazo de 144 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo é de R\$40.078 (R\$46.375 em 2024) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de “covenants” financeiros.
- b) Com o objetivo de expansão do Shopping Center Iguatemi Campinas, a Controlada celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 11 de julho de 2014, no valor de R\$152.000, com taxa TR + 6,0, sendo liberado na sua totalidade. Como garantia, a Controlada apresentou a fração de 40% (quarenta por cento) do Shopping Campinas e sua futura expansão. A amortização vem ocorrendo no prazo de 144 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo é de R\$70.934 (R\$83.556 em 2024) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de “covenants” financeiros.
- c) Em 24 de setembro de 2015, a Controlada realizou uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$210.000 em nome da controlada Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda., para capitalizar a Companhia. O Certificado de Recebíveis Imobiliários teve o fechamento de “bookbuilding” a taxa de CDI + 0,15% a.a. com carência de 48 meses e amortização em 72 meses a partir de outubro de 2019. Como garantia, a Controlada apresentou a fração de 100% (cem por cento) do Shopping Galleria. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo foi liquidado (R\$37.947 em 2024) no consolidado. Esta operação não possuía cláusula de “covenants” financeiros.
- d) Em 28 de dezembro de 2015, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$105.000 e liberado em 31 de dezembro de 2015 o valor de R\$35.000 e 4 de janeiro de 2016 o valor de R\$70.000 em nome da controlada CSC 142 Participações Ltda., para construção do futuro outlet na cidade de Tijucas em Santa Catarina. O Certificado de Recebíveis Imobiliários foi distribuído a taxa de CDI + 1,30% a.a. e amortização em 228 meses. Como garantia, a Controlada apresentou a fração de 50% do Shopping Iguatemi JK. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo é de R\$85.697 (R\$89.325 em 2024) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de “covenants” financeiros.
- e) Em 30 de junho de 2016, foi realizada uma operação de Securitização junto ao mercado através da Securitizadora RB Capital no valor de R\$105.000 em nome da controlada CSC 41 Participações Ltda., para capitalizar a Controlada. O Certificado de Recebíveis Imobiliários foi distribuído a taxa de CDI + 1,30% a.a. e amortização em 22 meses. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 50% do Shopping Iguatemi JK. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo é de R\$93.802 (R\$95.500 em 2024) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de “covenants” financeiros.
- f) Com o objetivo de aumentar sua participação no Praia de Belas Shopping Center, a Controlada celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 23 de março de 2020, no valor de R\$174.600, com taxa escalonada entre TR + 8,60 e TR + 5,00%, taxa essa verificada mensalmente com base na Taxa Selic apurada na data de cada vencimento. Como garantia, a Controlada apresentou a fração de 37,545% do Praia de Belas Shopping Center. A amortização vem ocorrendo no prazo de 120 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo é de R\$115.147 (R\$130.762 em 2024) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de “covenants” financeiros.

- g) Com o objetivo de aumentar sua participação no Esplanada Shopping, a Controlada celebrou um financiamento com o Itaú Unibanco S.A. em 23 de março de 2020, no valor de R\$85.500, com taxa escalonada entre TR + 8,60 e TR + 5,00%, taxa essa verificada mensalmente com base na Taxa Selic apurada na data de cada vencimento. Como garantia, a Controlada apresentou a fração de 27,3271782% do Esplanada Shopping. A amortização vem ocorrendo no prazo de 120 meses, através do Sistema de Amortização Constante - SAC. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo é de R\$56.535 (R\$64.236 em 2024) no consolidado. Esta operação não possui cláusula de “covenants” financeiros.
- h) Em 18 de setembro de 2023, a Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração emitir a 4ª Emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, em 4 séries, a ser vinculada à 189ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da Opea Securitizadora. A operação foi concluída em 18 de outubro de 2023 no montante total de R\$500.000, sendo: 1ª série no valor de R\$177.072 com remuneração de 100% CDI+ 0,55% a.a., vencimento em 16/10/2028 e amortização na mesma data; 2ª série no valor de R\$243.526 com remuneração de 105% do CDI, vencimento em 16/10/2028 e amortização na mesma data; 3ª série no total de R\$24.380 com remuneração de 100% CDI + 0,60% a.a., vencimento em 15/10/2030 e amortização em 15/10/2029 e 15/10/2030; 4ª série no total de R\$55.022 com remuneração de 106% do CDI, vencimento em 15/10/2030 e amortização em 15/10/2029 e 15/10/2030. Em dezembro de 2025, o saldo é de R\$506.748 (R\$501.042 em 2024) na controladora e no consolidado. Esta operação possui cláusula de “covenants” não financeiros como requisitos para alteração de controle societário, limitação à venda significativa de ativos entre outros.
- i) Com o objetivo de aumentar sua participação no shopping Iguatemi JK, a Companhia celebrou um financiamento com Banco Bradesco em 6 de março de 2023, no valor de R\$667.000, com taxa em TR + 9,48%. Esse contrato foi swapado na totalidade do seu fluxo a 99,95% do CDI. Como garantia, a Companhia apresentou a fração de 36% do shopping Iguatemi JK. A amortização ocorrerá no prazo de 216 meses sendo seu início em 06/03/2025, através do sistema de amortização constante (SAC). Em 31 de dezembro de 2025, o saldo é de R\$618.557 (R\$647.229 em 2024) na controladora e no consolidado. Esta operação não possui cláusula de “covenants” financeiros.
- j) Em 29 de maio de 2024, a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. foi autorizada pelo Conselho de Administração emitir a 12ª Emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, em 2 séries, a ser vinculada à 298ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da Opea Securitizadora. A operação foi concluída em 21 de junho de 2024 no montante total de R\$700.000, sendo: 1ª série no valor de R\$148.083 com remuneração de 100% CDI+ 0,30% a.a., vencimento em 11 de junho de 2032 e amortização na mesma data; 2ª série no valor de R\$551.917 com remuneração de 103% do CDI, vencimento em 11 de junho de 2032 e amortizações em 11 de junho de 2031 e 11 de junho de 2032. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo é de R\$688.357 (R\$684.067 em 2024). Esta operação não possui cláusula de “covenants” financeiros.
- k) Em 20 de fevereiro de 2025, Iguatemi PPPH Participações LTDA., posteriormente incorporada pela CS41 Participações Ltda., emitiu a 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (duas) séries, vinculadas à 416ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da Opea Securitizadora. A operação foi concluída em 10 de março de 2025 no montante total de R\$700.000, sendo: 1ª série no valor de R\$350.000 com remuneração de 96% do CDI e vencimento em 14 de fevereiro de 2030 e amortização na mesma data; 2ª série no valor de R\$350.000 com remuneração de 99% do CDI e vencimento em 13 de fevereiro de 2032 e amortização na mesma data e, conta com o aval da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., conforme autorização do Conselho de Administração. Em dezembro 2025, o saldo é de R\$726.641. Esta operação não possui cláusula de “covenants” financeiros.

12. DEBÊNTURES

Os recursos obtidos pela Companhia com as ofertas são utilizados para financiar: (a) a expansão das operações dos shopping centers nos quais a Companhia é titular de participação; (b) a aquisição de maior participação; (c) a aquisição de participação em shopping centers de terceiros já existentes e em redes de menor porte; (d) a concepção, a incorporação e a administração de novos shopping centers; e (e) o refinanciamento de obrigações financeiras vincendas.

	Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024
Debêntures 10º emissão	416.382	515.131
Debêntures 11º emissão	235.619	235.104
Debêntures 13º emissão	309.553	305.925
	<u>961.554</u>	<u>1.056.160</u>
 Circulante	 228.521	 124.564
Não circulante	733.033	931.596

As debêntures não são conversíveis em ações e foram objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme, nos termos do Contrato de Distribuição, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não existindo reservas antecipadas nem lotes mínimos ou máximos, tendo a Oferta sido efetivada de acordo com o resultado do procedimento de “bookbuilding”.

As debêntures foram registradas para negociação no mercado secundário por meio do Sistema Nacional de Debêntures e do BOVESPA FIX.

Décima emissão

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

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

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

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

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2025 totalizam R\$804 (não circulante R\$344) e em 31 de dezembro de 2024 totalizam R\$1.261 (não circulante R\$802).

Décima primeira emissão

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

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

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

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

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2025 totalizam R\$1.092 (não circulante R\$669) e em 31 de dezembro de 2024 totalizam R\$1.516 (não circulante R\$1.093).

Décima terceira emissão

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

Os custos de emissão das debêntures são amortizados ao resultado pelo método do custo efetivo e apresentados na rubrica “Debêntures”, como redução da dívida. Os custos a serem amortizados em 31 de dezembro de 2025 totalizam R\$2.637 (não circulante R\$2.082) e em 31 de dezembro de 2024 totalizam R\$3.192 (não circulante R\$2.637).

Cláusulas contratuais - “Covenants”

A Companhia possui cláusulas de “covenants” nos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures. Os principais “covenants” são referentes ao atendimento de certos índices financeiros e não financeiros como requisitos para alteração de controle societário, limitação à venda significativa de ativos entre outros.

Abaixo as debêntures que possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis de endividamento e alavancagem:

Debêntures	Nível de alavancagem e endividamento		
10º Emissão	Dívida Líquida / EBITDA	< 4,00	e EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00
11º Emissão	Dívida Líquida / EBITDA	< 4,00	e EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 2,00
13º Emissão	Dívida Líquida / EBITDA	< 4,50	e EBITDA/Despesa Financeira Líquida > 1,50

A exigibilidade do atendimento aos índices financeiros e não financeiros é trimestral e com base na avaliação da Companhia todas as cláusulas foram cumpridas em todos os trimestres referente ao exercício 2025 e não existem cláusulas de opção de repactuação.

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

	Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024
Saldo inicial	1.056.160	1.422.782
Captações	-	300.000
Pagamento principal e juros	(252.775)	(829.111)
Custos de emissão	1.437	2.080
Juros provisionados	156.732	160.409
Saldo final	961.554	1.056.160

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

	Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024
2027 10º emissão	200.000	400.000
2028 11º emissão	236.129	236.129
2030 13º emissão	300.000	300.000
	736.129	936.129
Custos de emissão a apropriar	(3.096)	(4.533)
	733.033	931.596

13. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

A Companhia mantinha contrato de troca de resultados de fluxos financeiros futuros (swap) junto ao Banco Itaú e Santander, tendo a Companhia posição ativa na variação do preço das ações de sua emissão e passiva na variação de 100% do CDI acrescido de uma taxa pré-fixada.

Em Maio de 2025 foi liquidada a operação de swap, conforme destacado abaixo:

Controladora e Consolidado					Controladora e Consolidado				
Início	Vencimento	Qtd. Ações	Ponta ativa	Valor Justo 31.12.2025	Início	Vencimento	Qtd. Ações	Ponta ativa	Valor Justo 31.12.2024
				-	Setembro - 2024	Setembro - 2025	4.273.742	Ações	22.224
				-					22.224
Início	Vencimento	Valor	Ponta Passiva	31.12.2025	Início	Vencimento	Valor	Ponta Passiva	31.12.2024
				-	Setembro - 2024	Setembro - 2025	96.031	CDI + 0,30%	3.005
				-					3.005
			Saldo líquido	-				Saldo líquido	25.229

14. OBRIGAÇÕES FISCAIS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Tributos diferidos (i)		-	13.083	8.159
PIS, Cofins e Fundo de Investimento Social - Finsocial	2.048	1.525	15.094	10.773
Outros impostos e contribuições (ii)	139	120	26.310	17.294
	2.187	1.645	54.487	36.226
Circulante	2.187	1.645	41.404	28.067
Não circulante	-	-	13.083	8.159

(i) No consolidado, refere-se substancialmente aos tributos PIS e COFINS sobre a linearização dos descontos, conforme nota explicativa nº 05, item (i).

(ii) Referem- refere-se substancialmente aos valores de Imposto Predial Territorial e Urbano "IPTU".

15. OUTRAS OBRIGAÇÕES

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Aquisição fração ideal Riosul	-	-	75.805	393.987
Aquisição fração ideal Pátio Paulista e Higienópolis - IPPPH (i)	-	-	366.761	-
Outras contas a pagar (ii)	3.067	3.819	45.513	45.799
	3.067	3.819	488.079	439.786
Circulante	3.014	3.763	265.886	313.645
Não circulante	53	56	222.193	126.141

(i) Referem-se as parcelas remanescentes do processo de aquisição dos Shoppings Pátio Paulista e Pátio Higienópolis, conforme notas explicativas nº 01 item (b) e nº 04 item (ii), corrigidas pelo CDI e vencimento final em 14 de abril de 2027.

(ii) Refere-se substancialmente a provisão relacionado a obrigação de desempenho em função da venda da participação de 49% do Galleria Shopping (SCGA), Shopping Market Place (MPSC) e Edifício Market Place Towers (MPT), conforme nota explicativa nº 01 item (b) (ii).

16. PROVISÃO PARA RISCOS FISCAIS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

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

a. Composição do saldo contábil

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Não circulante:				
Fiscais (i)		-	18.429	-
Trabalhistas (ii)	11.876	11.900	12.547	12.416
Outros	3.048	3.048	3.212	4.407
	<u>14.924</u>	<u>14.948</u>	<u>34.188</u>	<u>16.823</u>

- i) Referem-se as provisões de contingências fiscais da empresa adquirida BRASC SHOPPING CENTERS S.A., relacionados a imposto de renda pessoa jurídica “IRPJ” (R\$44), imposto sobre transmissão de bens móveis “ITBI” (R\$1.645) e imposto predial e territorial urbano “IPTU” (R\$16.740). Existem depósitos judiciais no mesmo montante, que garantem estas contingências.
- ii) A Companhia e suas controladas são rés em diversos processos trabalhistas, movidos por ex-empregados. Com base na estimativa de perda avaliada pela Administração e seus assessores jurídicos, a Companhia constituiu uma provisão, em 30 de dezembro de 2025 de R\$11.876 (R\$11.900 em 2024) e R\$12.547 no consolidado (R\$12.416 em 2024).

Riscos tributários, cíveis e indenizatórios com perda possível

A Companhia e suas subsidiárias estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis e indenizatórios surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo “possível” risco de perda. Em 31 de dezembro de 2025, os valores estimados de perda em processos tributários totalizam no consolidado R\$86.249 (R\$63.406 em 2024), em processos cíveis no consolidado R\$4.009 (R\$1.266 em 2024) processos indenizatórios no consolidado R\$20.227 (R\$6.756 em 2024). Para os processos cíveis, na sua grande maioria são cobertos por uma apólice de seguro, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 21 item (b).

Movimentação da provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Saldo inicial	14.948	14.948	16.823	16.590
Provisões líquidas de reversões	(24)	-	17.365	233
Saldo final	<u>14.924</u>	<u>14.948</u>	<u>34.188</u>	<u>16.823</u>

17. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Considerações gerais e políticas

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

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

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

Instrumentos financeiros por categoria

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

- (i) Preços cotados (não ajustados) em mercados para ativos e passivos idênticos (Nível 1).
- (ii) Informações, além dos preços cotados, incluídas no Nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja direta (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (Nível 2).
- (iii) Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) (Nível 3).

Os saldos consolidados dos instrumentos financeiros da Companhia foram classificados conforme as seguintes categorias:

Natureza	Hierarquia do Valor Justo	Consolidado					
		31.12.2025			31.12.2024		
		Valor justo através do resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo através do resultado	Custo amortizado	Total
Ativos							
Caixa e equivalentes de caixa	N/A	-	36.013	36.013	-	49.040	49.040
Aplicações financeiras	Nível 2	1.717.841	-	1.717.841	1.487.942	284.373	1.772.315
Contas a receber	N/A	-	338.208	338.208	-	342.616	342.616
Outras contas a receber	N/A	-	516.988	516.988	-	274.613	274.613
Empréstimos a receber	N/A	-	1.159	1.159	-	953	953
Créditos com outras partes relacionadas	N/A	-	11.379	11.379	-	14.703	14.703
Outros créditos	N/A	-	8.409	8.409	-	8.815	8.815
Outros investimentos	Nível 3	21.549	-	21.549	22.514	-	22.514
Total		1.739.390	912.156	2.651.546	1.510.456	975.113	2.485.569
Passivos							
Fornecedores	N/A	-	28.233	28.233	-	15.197	15.197
Empréstimos e financiamentos	N/A	-	3.002.496	3.002.496	-	2.380.039	2.380.039
Debêntures e encargos	N/A	-	961.554	961.554	-	1.056.160	1.056.160
Outras obrigações	N/A	-	488.079	488.079	-	439.803	439.803
Débitos com partes relacionadas	N/A	-	2.854	2.854	-	6.097	6.097
Total		-	4.483.216	4.483.216	-	3.897.296	3.897.296

Fatores de riscos

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

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

a. Risco de crédito

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

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

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

b. Risco de liquidez

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

O quadro abaixo, demonstra os detalhes como o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros e amortizações. Este quadro foi elaborado de acordo com os fluxos de caixa não descontados, com base na data mais próxima em que a Companhia espera quitar estas obrigações.

31.12.2025	Controladora				Consolidado			
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total
Empréstimos e financiamentos	55.016	33.856	1.036.433	1.125.305	157.519	93.364	2.751.613	3.002.496
Debêntures	228.521	436.129	296.904	961.554	228.521	436.129	296.904	961.554
Total	283.537	469.985	1.333.337	2.086.859	386.040	529.493	3.048.517	3.964.050

c. Gestão de capital

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

	Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024
Caixa, equivalentes de caixa e aplicação financeira	1.753.854	1.821.355
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(3.964.050)	(3.436.199)
Posição Financeira Líquida	<u>(2.210.196)</u>	<u>(1.614.844)</u>
Patrimônio líquido	4.651.864	4.310.020

d. Risco de variação de preço

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

e. Risco de taxas de juros

O risco de taxa de juros da Companhia decorre substancialmente de debêntures e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, descritos nas notas explicativas anteriores. Esses instrumentos financeiros são subordinados a taxas de juros vinculadas a indexadores, como CDI, bem como saldo impostos e tributos a pagar, com juros à taxa Selic. O risco inerente a esses passivos surge em razão da possibilidade de existirem flutuações nessas taxas. A Companhia e suas investidas não têm pactuado contratos de derivativos, com exceção do “swap” divulgado abaixo para fazer cobertura para esse risco por entender que o risco é mitigado pela existência de ativos indexados em CDI.

Análise de sensibilidade de variações nos índices de correção monetária

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

Na data de encerramento do exercício de 31 de dezembro de 2025, a Administração estimou cenários de variação nas taxas DI e TR. Para o cenário provável, foram utilizadas as taxas vigentes na data de encerramento do exercício. Tais taxas foram estressadas em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os cenários possível e remoto, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2025, a Administração estimou o fluxo futuro de pagamentos de juros de suas dívidas vinculadas ao CDI, ao TR com base nas taxas de juros apresentadas acima, assumindo ainda, que todos os pagamentos de juros seriam realizados nas datas de liquidação previstas contratualmente. O impacto das oscilações hipotéticas nas taxas de juros pode ser mensurado pela diferença dos fluxos futuros dos cenários possível e remoto em relação ao cenário provável, onde não há estimativa de elevação. Cabe ressaltar que tal análise de sensibilidade considera fluxos de pagamentos em datas futuras. Assim, o somatório global dos valores em cada cenário não equivale ao valor justo, ou ainda, ao valor presente desses passivos. O valor justo desses passivos, mantendo-se o risco de crédito da Companhia inalterado, não seria impactado em caso de variações nas taxas de juros, tendo em vista que as taxas utilizadas para levar os fluxos a valor futuro seriam as mesmas que trariam os fluxos a valor presente.

Adicionalmente, são mantidos equivalentes de caixa e aplicações financeiras em títulos pós-fixados que teriam um aumento de remuneração nos cenários possível e remoto, neutralizando parte do impacto das elevações das taxas de juros no fluxo de pagamentos das dívidas.

Entretanto, por não ter uma previsibilidade de vencimentos equivalente a dos passivos financeiros, o impacto dos cenários sobre tais ativos não foi considerado. Os saldos de equivalentes de caixa e de aplicações financeiros estão apresentados na nota explicativa nº 4.

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

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

			Controladora					Consolidado				
			31.12.2025					31.12.2025				
Operação	Taxa	Risco individual	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Provável												
Dividas em CDI	12,65	Manutenção CDI	159.887	727.241	233.694	384.244	1.505.066	540.648	1.146.430	1.194.538	1.577.310	4.458.926
Dividas em TR	0,17	Manutenção TR	-	-	-	-	-	25.389	41.423	28.695	6.908	102.415
Total vinculado a taxas de juros			159.887	727.241	233.694	384.244	1.505.066	566.037	1.187.853	1.223.233	1.584.218	4.561.341
Cenário Possível > 25%												
Dividas em CDI	15,81	Elevação em CDI	191.969	798.945	269.495	473.143	1.733.552	602.203	1.232.795	1.236.234	1.669.633	4.740.865
Dividas em TR	0,21	Elevação em TR	-	-	-	-	-	25.468	41.970	29.723	7.036	104.197
Total vinculado a taxas de juros			191.969	798.945	269.495	473.143	1.733.552	627.671	1.274.765	1.265.957	1.676.669	4.845.062
Cenário Remoto > 50%												
Dividas em CDI	18,98	Alta Elevação em CDI	223.285	869.080	304.334	559.514	1.956.213	662.419	1.317.252	1.276.801	1.759.330	5.015.802
Dividas em TR	0,25	Alta Elevação em TR	-	-	-	-	-	25.547	42.523	30.772	7.166	106.008
Total vinculado a taxas de juros			223.285	869.080	304.334	559.514	1.956.213	687.966	1.359.775	1.307.573	1.766.496	5.121.810
Cenário Possível < 25%												
Dividas em CDI	9,49	Redução em CDI	126.996	653.885	196.876	292.669	1.270.426	477.686	1.058.058	1.151.648	1.482.209	4.169.601
Dividas em TR	0,12	Redução em TR	-	-	-	-	-	25.310	40.881	27.687	6.785	100.663
Total vinculado a taxas de juros			126.996	653.885	196.876	292.669	1.270.426	502.996	1.098.939	1.179.335	1.488.994	4.270.264
Cenário Remoto < 50%												
Dividas em CDI	6,33	Redução em CDI	93.242	578.767	158.973	198.231	1.029.213	413.225	967.545	1.107.482	1.384.134	3.872.386
Dividas em TR	0,08	Redução em TR	-	-	-	-	-	24.264	38.932	26.009	6.568	95.773
Total vinculado a taxas de juros			93.242	578.767	158.973	198.231	1.029.213	437.489	1.006.477	1.133.491	1.390.702	3.968.159

Impactos estimados nas dívidas da Companhia

Operação	Controladora					Consolidado				
	31.12.2025					31.12.2025				
	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável										
Dividas em CDI	32.082	71.704	35.801	88.899	228.486	61.555	86.365	41.696	92.323	281.939
Dividas em TR	-	-	-	-	-	79	547	1.028	128	1.782
Total de impacto	32.082	71.704	35.801	88.899	228.486	61.634	86.912	42.724	92.451	283.721
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dividas em CDI	63.398	141.839	70.640	175.270	451.147	121.771	170.822	82.263	182.020	556.876
Dividas em TR	-	-	-	-	-	158	1.100	2.077	258	3.593
Total de impacto	63.398	141.839	70.640	175.270	451.147	121.929	171.922	84.340	182.278	560.469
Operação	Controladora					Consolidado				
	31.12.2025					31.12.2025				
	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total	Até 1 ano	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Maiores que 5 anos	Total
Cenário Possível - Cenário Provável										
Dividas em CDI	(32.891)	(73.356)	(36.818)	(91.575)	(234.640)	(62.962)	(88.372)	(42.890)	(95.101)	(289.325)
Dividas em TR	-	-	-	-	-	(79)	(542)	(1.008)	(123)	(1.752)
Total de impacto	(32.891)	(73.356)	(36.818)	(91.575)	(234.640)	(63.041)	(88.914)	(43.898)	(95.224)	(291.077)
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dividas em CDI	(66.645)	(148.474)	(74.721)	(186.013)	(475.853)	(127.423)	(178.885)	(87.056)	(193.176)	(586.540)
Dividas em TIR	-	-	-	-	-	(1.125)	(2.491)	(2.686)	(340)	(6.642)
Total de impacto	(66.645)	(148.474)	(74.721)	(186.013)	(475.853)	(128.548)	(181.376)	(89.742)	(193.516)	(593.182)

18. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Imposto de renda e contribuição social - correntes	-	-	(103.671)	(79.921)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	15.953	15.038	9.582	10.923
	<u>15.953</u>	<u>15.038</u>	<u>(94.089)</u>	<u>(68.998)</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	107.005	86.178	369.045	362.942
Outras adições temporárias (Rev. Pontos)	20.978	17.674	19.691	25.343
Impostos diferidos - ativo	<u>127.983</u>	<u>103.852</u>	<u>388.736</u>	<u>388.285</u>
Diferenças temporárias (Depr. Fiscal)	(24.693)	(12.489)	(312.585)	(328.857)
Linearização	(5.859)	-	(43.166)	(31.993)
Ajuste de valor justo	(130)	(10.015)	(10.765)	(10.212)
Impostos diferidos - passivo	<u>(30.682)</u>	<u>(22.504)</u>	<u>(366.516)</u>	<u>(371.062)</u>
Impostos diferidos líquido	<u>97.301</u>	<u>81.348</u>	<u>22.220</u>	<u>17.223</u>

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e o seu respectivo valor contábil.

A projeção de realização dos impostos diferidos, foi preparada pela Administração considerando as atuais informações macroeconômicas disponíveis no mercado. Atualmente, os créditos tributários estão sendo consumidos por meio do aumento do lucro tributável decorrente da redução significativa das despesas financeiras e melhora da performance de determinados ativos, as quais também foram consideradas como parte das premissas para a preparação desta projeção. Todavia, por envolverem diversas premissas que não estão sob o controle da Companhia, como índices de inflação e demais incertezas econômicas do Brasil, os resultados futuros podem divergir materialmente daqueles considerados na preparação desta projeção.

A Companhia apresenta a projeção de realização dos créditos tributários conforme abaixo:

Ano	Controladora		Consolidado	
	%	Valor	%	Valor
2026	0%	-	4%	15.549
2027	0%	-	12%	46.648
2028	5%	6.399	24%	93.297
2029	11%	14.078	40%	155.494
2030	23%	29.436	58%	225.467
2031	36%	46.074	74%	287.665
2032	53%	67.831	80%	310.989
2033	76%	97.267	86%	334.313
Após 2032	100%	127.983	100%	388.736

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	566.507	384.733	676.666	468.874
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	(192.612)	(130.809)	(230.066)	(159.417)
Efeitos tributários sobre:				
Resultado da equivalência patrimonial	194.127	135.251	(640)	(3.887)
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	117.764	59.894
Recomposição Imposto de renda e contribuição social diferidos	11.360	-	19.890	12.000
Exclusões (adições) permanentes e outros	3.078	10.596	(1.038)	22.412
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	15.953	15.038	(94.090)	(68.998)

19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONTROLADORA

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social integralizado da Companhia é de R\$1.819.552 (R\$1.819.552 em 31 de dezembro de 2024), sendo representado por 770.992.429 ações ordinárias e 435.368.756 ações preferenciais (774.849.080 ações ordinárias e 443.082.050 ações preferenciais em 2024), todas nominativas e sem valor nominal. Em 02 fevereiro de 2025 foi aprovado pelo Conselho de Administração o cancelamento de ações em tesouraria sem redução de capital. O capital social realizado da Companhia é de R\$1.759.393 (R\$1.759.393 em 31 de dezembro de 2024), devido ao registro de gastos com emissões de ações no valor de R\$60.159 em conta redutora de patrimônio líquido.

b. Capital autorizado

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

c. Reservas de capital

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

Outras reservas de capital

A Companhia constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R\$19.538 (R\$16.252 em 31 de dezembro de 2024).

d. Ações em tesouraria

Em 31 de dezembro de 2025, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$517 (R\$99.434 em 2024) divididas em 28.053 ações ordinárias e 56.106 ações preferenciais, com os objetivos de subsidiar o plano de remuneração de ações e realizar o cancelamento ou alienação, como forma de gerar valor aos seus acionistas.

e. Reservas de lucros

Reserva legal

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

Reserva de retenção de lucros

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

f. Dividendos

Política de dividendos

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

Em 18 de fevereiro de 2025, foi aprovado no conselho de administração a proposta da distribuição de dividendos no montante de R\$200.000, que foi confirmado na AGO realizada em 17 de abril de 2025. Este valor foi pago em quatro parcelas iguais e consecutivas: a primeira foi paga em 5 de março de 2025, a segunda em 29 de abril de 2025, a terceira em 30 de julho de 2025, e a última parcela foi em 30 de outubro de 2025.

Abaixo a constituição dos dividendos mínimos obrigatórios, com base no resultado do exercício:

	31.12.2025
Lucro líquido do exercício	582.460
Constituição da reserva legal	29.123
Base da constituição dos dividendos	553.337
Dividendos mínimos obrigatórios	138.334

20. RESULTADO POR AÇÃO, BÁSICO E DILUÍDO

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024
Lucro básico por ação das operações (em R\$)	0,47	0,33
Lucro diluído por ação das operações (em R\$)	0,47	0,33

a. Resultado básico por ação

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

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024
Resultado do exercício atribuível aos proprietários da Companhia	582.460	399.771
Quantidade média ponderada de ações para fins de cálculo do resultado por ação	1.240.986.861	1.225.256.787

b. Resultado diluído por ação

O Resultado utilizado na apuração do lucro por ação diluído é o seguinte:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024
Lucro utilizado na apuração do resultado básico e diluído por ação	582.460	399.771

A quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do lucro por ação diluído é conciliada com a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas na apuração do lucro básico por ação, como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024
Quantidade média ponderada de ações utilizadas na apuração do resultado por ação	1.240.986.861	1.225.256.787
Quantidade média ponderada das opções de empregados	57.708	1.702
Quantidade média ponderada de ações para fins de cálculo do resultado diluído por ação	1.241.044.569	1.225.258.489

21. SEGUROS

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

a. Seguro de Riscos Patrimoniais

A Companhia contratou seguro de riscos operacionais, que abrange os usuais riscos que podem impactar suas atividades, com a Tóquio Marine Seguradora S.A. (60,20%), Axa Seguros S.A. (16%) e Sompo Seguros S.A. (23,80%), cuja apólice prevê o limite máximo de indenização de R\$1.213.998, relativos aos danos materiais e lucros cessantes.

O Shopping Pátio Higienópolis contratou o seguro de riscos operacionais também com a Tóquio Marine Seguradora S.A. (60%), Axa Seguros S.A. (20%) e Sompo Seguros S.A. (20%), que prevê o limite máximo de indenização de R\$823.981, relativos aos danos materiais e lucros cessantes.

O Shopping Riosul contratou o seguro de riscos nomeados e operacionais com a Chubb Seguros Brasil S.A. (100%), que prevê o limite máximo de indenização de R\$1.918.599, relativos aos danos materiais e lucros cessantes.

O período de cobertura estende-se até 28 de abril de 2026.

O Shopping Pátio Paulista contratou o seguro de riscos nomeados e operacionais também com a Chubb Seguros Brasil S.A. (66%), Axa Seguros S.A. (20%) e Zurich Minas Brasil Seguradora S.A. (14%), que prevê o limite máximo de indenização de R\$1.042.981, relativos aos danos materiais e lucros cessantes.

O período de cobertura estende-se até 30 de maio de 2027.

b. Seguro de Responsabilidade Civil Geral

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

O período de cobertura estende-se até 28 de abril de 2026, para a Companhia e o Shopping Pátio Higienópolis e, até 30 de maio de 2027, para o Shopping Pátio Paulista.

A importância segurada contratada pela Companhia terá o valor máximo de indenização de R\$15.000 e possui como principais coberturas: (a) shopping centers e condomínio; (b) estabelecimentos comerciais e/ou industriais; para os locais das holdings; (c) responsabilidade civil do empregador; (d) obras civis de construção e/ou reforma de imóveis com adicional de: erro de projeto, cruzada e danos materiais/corporais ao proprietário da obra e (e) danos morais para todas as coberturas.

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

A importância segurada contratada pelo Shopping Pátio Paulista terá o valor máximo de indenização de R\$15 milhões e possui como principais coberturas: (a) shopping centers e condomínio; (b) responsabilidade civil do empregador; (c) obras civis de construção e/ou reforma de imóveis com adicional de: erro de projeto, cruzada e danos materiais/corporais ao proprietário da obra; (d) responsabilidade civil de garagem: incêndio/roubo/alagamento de veículo para locais que não possuem sistema de “vallet” e incêndio/roubo/colisão para os locais que possuem sistema de “vallet” e (e) danos morais para todas as coberturas

O Shopping Riosul possui um seguro de responsabilidade civil geral que abrange os riscos usuais aplicáveis às suas atividades, contratado com a Sompo Seguros S.A. (100%). Tal apólice referem-se às quantias pelas quais a Companhia possa vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresso pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos involuntários, corporais e/ou materiais, causados a terceiros.

A importância segurada contratada pelo Shopping Riosul terá o valor máximo de indenização de R\$20.000 e possui como principais coberturas: (a) shopping centers e condomínio; (b) responsabilidade civil do empregador; (c) obras civis de construção e/ou reforma de imóveis com adicional de: erro de projeto, cruzada e danos materiais/corporais ao proprietário da obra; (d) responsabilidade civil de garagem: incêndio/roubo/alagamento de veículo para locais que não possuem sistema de “vallet” e incêndio/roubo/colisão para os locais que possuem sistema de “vallet”; (e) danos morais para todas as coberturas e (f) produtos ou mercadorias de sua propriedade, enquanto transportadas por terceiros.

22. RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS E SERVIÇOS

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Aluguéis	185.229	172.137	1.122.577	991.770
Estacionamento	15.431	14.147	258.939	224.993
Prestação de serviços	-	-	112.986	93.425
Operações de varejo (i)	-	-	234.236	166.886
Receita bruta de aluguéis e serviços	200.660	186.284	1.728.738	1.477.074
Impostos e deduções	(18.034)	(19.169)	(241.905)	(240.729)
Receita líquida de aluguéis e serviços	182.626	167.115	1.486.833	1.236.345

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

23. CUSTOS DOS SERVIÇOS E DESPESAS POR NATUREZA

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

Controladora

	31.12.2025			31.12.2024		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(10.153)	(3.033)	(13.186)	(14.759)	(3.066)	(17.825)
Pessoal	(912)	(16.432)	(17.344)	(756)	(19.041)	(19.797)
Serviços de terceiros	(3.710)	(779)	(4.489)	(3.731)	(459)	(4.190)
Fundo de promoção	(894)	-	(894)	(825)	-	(825)
Estacionamento	(633)	-	(633)	(606)	-	(606)
Outros	(1.709)	(370)	(2.079)	(2.405)	(466)	(2.871)
	<u>(18.011)</u>	<u>(20.614)</u>	<u>(38.625)</u>	<u>(23.082)</u>	<u>(23.032)</u>	<u>(46.114)</u>

Consolidado

	31.12.2025			31.12.2024		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(81.949)	(45.351)	(127.300)	(156.010)	(37.888)	(193.898)
Pessoal	(36.332)	(80.804)	(117.136)	(38.359)	(74.441)	(112.800)
Remuneração baseado em ações	-	(18.224)	(18.224)	-	(15.795)	(15.795)
Serviços de terceiros	(14.591)	(21.216)	(35.807)	(14.097)	(18.118)	(32.215)
Fundo de promoção	(4.066)	-	(4.066)	(3.507)	-	(3.507)
Estacionamento	(43.179)	-	(43.179)	(38.748)	-	(38.748)
Operações de varejo (i)	(150.246)	-	(150.246)	(114.058)	-	(114.058)
Outros	(40.844)	(19.521)	(60.365)	(41.888)	(16.989)	(58.877)
	<u>(371.207)</u>	<u>(185.116)</u>	<u>(556.323)</u>	<u>(406.667)</u>	<u>(163.231)</u>	<u>(569.898)</u>

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

24. RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro está representado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Receitas financeiras:				
Juros ativos	1.116	896	9.904	10.805
Variações monetárias e cambiais ativas	4.159	17.021	27.652	37.505
Rendimentos de aplicações financeiras (i)	12.942	22.288	209.951	182.921
Ganho na operação de swap (ii)	12.890	-	12.890	-
Outras receitas financeiras	423	743	5.280	4.590
	<u>31.530</u>	<u>40.948</u>	<u>265.677</u>	<u>235.821</u>
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(162.127)	(128.977)	(404.121)	(243.205)
Variações monetárias e cambiais passivas	(11.606)	-	(92.259)	-
Encargos de debêntures	-	-	(158.169)	(162.489)
Perda na operação de swap (ii)	-	(46.037)	-	(46.037)
Impostos e taxas	(1.907)	(1.895)	(22.941)	(16.982)
Outras despesas financeiras (iii)	(287)	(2.561)	(34.350)	(19.098)
	<u>(175.927)</u>	<u>(179.470)</u>	<u>(711.840)</u>	<u>(487.811)</u>
Resultado financeiro	<u>(144.397)</u>	<u>(138.522)</u>	<u>(446.163)</u>	<u>(251.990)</u>
	<u>(144.397)</u>	<u>(138.522)</u>	<u>(446.163)</u>	<u>(251.990)</u>

- (i) Refere-se substancialmente a atualização das aplicações financeiras, conforme nota explicativa nº 04, itens (i), (iii) e (iv).
- (ii) Refere-se substancialmente ao resultado de “return equity swap”, operação aprovada pelo Conselho de Administração. Esta operação foi liquidada em Maio de 2025, conforme nota explicativa nº 13.
- (iii) Refere-se substancialmente ao ajuste a valor presente, das parcelas de longo prazo das vendas de terrenos e venda de frações dos shoppings, conforme nota explicativa nº 05 item (iv).

25. OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

Outras receitas operacionais são representadas, principalmente, por receitas de revendas de pontos, taxas de transferências de lojas e multas por rescisão de contratos de lojistas, enquanto outras despesas operacionais são representadas, principalmente, por provisões para créditos de liquidação duvidosa, além do resultado da venda da fração de 49% dos Shoppings Market Place, Market Place Torres e Galleria, conforme nota explicativa nº 01 item (b) (ii).

26. RELATÓRIO POR SEGMENTO

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

27. BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

a. Plano de previdência complementar privada

Atualmente o Grupo mantém plano de previdência complementar (contribuição definida) no Itaú Vida e Previdência S.A. Esse plano é opcional aos funcionários, com a contribuição pela Companhia de 100% do valor mensal contribuído pelos funcionários. A Companhia não possui nenhuma obrigação nem direito com relação a qualquer superávit ou déficit que venha a ocorrer no plano.

b. Plano Iguatemi de Bonificação

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

c. Plano de remuneração baseado em ações

Em 28 de março de 2018 a Assembleia Geral Extraordinária da Companhia extinguiu o Plano de Opção de Compra de Ações aprovado por Assembleia anterior realizada em 8 de novembro de 2006, com manutenção da eficácia das opções ainda em vigor outorgadas com base nele e nos respectivos Programas.

Também em 28 de março de 2018 a Assembleia Geral Extraordinária da Companhia aprovou novo Plano de Incentivo de Longo Prazo - Ações Restritas ("Plano").

O Plano tem por objetivo permitir a outorga de Ações Restritas aos Colaboradores Elegíveis, com vistas a, principalmente: (i) estimular a melhoria da gestão da Companhia e de suas Controladas, conferindo aos participantes a possibilidade de serem acionistas da Companhia, estimulando-os na otimização de todos os aspectos que possam valorizar a Companhia no longo prazo, dando-lhes, ainda, uma visão empreendedora e corporativa; (ii) estimular a atração e retenção dos administradores, empregados e prestadores de serviços; (iii) suportar o alinhamento de interesses entre executivos e acionistas da Companhia, maximizando o nível de comprometimento dos administradores e empregados com a geração de resultados sustentáveis para a Companhia; e (iv) ampliar a atratividade da Companhia e de suas Controladas.

Programa de Ações Restritas

Programa de Outorga de ações restritas, a ser liquidado em instrumentos patrimoniais, submetido à condição de aquisição de carência de um ano, com "vesting" de (a) 1/3 do total das ações restritas outorgadas após o 1º (primeiro) ano, (b) 1/3 do total das ações restritas outorgadas após o 2º (segundo) ano; e (c) 1/3 do total das ações restritas outorgadas após o 3º (terceiro) ano.

Este plano será contabilizado de acordo com a CPC 10 - Pagamento Baseado em Ações e seu correspondente IFRS 2, que requer que a Companhia calcule o valor dos instrumentos patrimoniais outorgados com base no valor justo deles na data de outorga. Não há preço de exercício a ser considerado. A correspondente despesa será reconhecida ao longo do período de carência para aquisição do direito de exercício dos instrumentos. O valor justo das ações concedidas foi estimado na data da concessão correspondente a cada plano e equivale à média do valor da ação dos pregões do mês anterior a concessão, período este adotado a fim de permitir a precificação e corte para cálculo do volume global dos programas, expurgado o valor referente aos dividendos, por ação.

Considerando a utilização do conceito de "matching", para cada Ação Restrita adquirida pelo participante, mediante a utilização das Verbas Autorizadas, poderá ser adicionalmente outorgado o múltiplo de até 6 (seis) Ações Restritas, respeitando-se os períodos de bloqueio e critérios deste Programa.

Os critérios adotados para a escolha dos participantes e "matching" são: performance do ano anterior ao Programa; qualidade dos desafios estabelecidos para o ano anterior ao Programa (KPIs); potencial futuro do participante; e performance da empresa e expectativas para o futuro.

As quantidades outorgadas por lote estão descritas na tabela a seguir:

	Quantidade outorgada	Data de carência	Despesa Total do Plano 2023	Despesa acumulada do plano de 2023
Vesting 1º ano	295.632	01/05/2024	6.387	6.387
Vesting 2º ano	295.632	01/05/2025	6.096	6.096
Vesting 3º ano	295.721	01/05/2026	3.194	3.194
Total	886.985		15.677	15.677

	Quantidade outorgada	Data de carência	Despesa Total do Plano 2024	Despesa acumulada do plano de 2024
Vesting 1º ano	298.380	01/05/2025	7.000	5.574
Vesting 2º ano	298.380	01/05/2026	6.682	5.321
Vesting 3º ano	298.470	01/05/2027	3.500	2.787
Total	895.230		17.182	13.682

	Quantidade outorgada	Data de carência	Despesa Total do Plano 2025	Despesa acumulada do plano de 2025
Vesting 1º ano	298.380	01/05/2026	8.474	3.452
Vesting 2º ano	298.380	01/05/2027	8.089	3.295
Vesting 3º ano	298.470	01/05/2028	4.238	1.726
Total	895.230		20.801	8.473

O valor referente ao plano de incentivo de longo prazo registrado em 31 de dezembro de 2025 foi R\$18.224 (2024 R\$15.795), conforme nota explicativa nº 22.

28. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 12 de fevereiro de 2026, a Companhia celebrou junto ao BB Premium Malls uma proposta vinculante, que estabelece as condições para a aquisição de uma participação minoritária no Shopping Pátio Paulista. Maiores detalhes desta proposta, vide comunicado a mercado expedido na referida data.

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

O Conselho Fiscal da Iguatemi S.A, em conformidade com as atribuições estabelecidas no Estatuto Social da Companhia, bem como nos incisos II e VII do artigo 163 da Lei 6404/76, examinou os itens (i) Relatório da Administração, o Balanço Patrimonial, a Demonstração de Resultado, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração do Fluxo de Caixa, a Demonstração do Valor Adicionado, as Notas Explicativas referente às Demonstrações Financeiras e, com base no Relatório do Auditor Independente, emitido pela DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Auditores Independentes é da opinião de que a documentação supra mencionada reflete, adequadamente, a situação patrimonial e a posição econômico-financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2025.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2026.

Jorge Moyses Dib Filho

Conselheiro Fiscal

Giselle Coelho

Conselheira Fiscal

Leonardo Leirinha Souza Campos

Conselheiro Fiscal

Relatório do Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas

INTRODUÇÃO

O Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas (COAUD) da Iguatemi S.A. (Companhia) foi instalado em reunião do Conselho de Administração de 31 de março de 2022, tendo o seu regimento interno aprovado nesta mesma data.

O Comitê é um órgão estatutário que tem por finalidade assessorar o Conselho de Administração, submetido às normas legais, estatutárias e regulatórias aplicáveis.

O COAUD é composto por 3 (três) membros independentes, que em 29 de abril de 2025, foram reeleitos em reunião do Conselho de Administração, com renovação de mandato por mais dois anos a partir desta data. Um deles é membro independente do Conselho de Administração da Companhia e 2 (dois) deles possuem reconhecida experiência em finanças e contabilidade.

- Adriana Caetano – Membro
- Estela Vieira – Coordenadora
- Francisco Sergio Peixoto Pontes – Membro e Conselheiro de Administração

O COAUD tem atuado no monitoramento do processo de elaboração das demonstrações financeiras, da qualidade e integridade dos mecanismos de controle para sua elaboração e divulgação, da auditoria interna, da auditoria independente, área de gestão de riscos, controles internos e integridade, transações com partes relacionadas e canal de denúncias.

Naquilo que diretamente diz respeito às competências do COAUD, a administração da Companhia é responsável por definir e implementar políticas, processos e atividades que visam a elaboração das demonstrações financeiras e por elaborar e garantir a integridade dessas demonstrações, e, por outro lado, gerir os riscos, manter sistema de controles internos efetivos e zelar pela conformidade das atividades da Companhia às leis e regulamentos e pelos processos, políticas e procedimentos de controles internos que assegurem a realização de ativos, assim como sua salvaguarda, o tempestivo e prudente reconhecimento de passivos e a eliminação ou redução, a níveis aceitáveis, dos fatores de risco.

As avaliações do COAUD baseiam-se, principalmente, nas informações prestadas pela Administração, auditores independentes, auditoria interna, dos responsáveis pela gestão de riscos, controles internos e *compliance* e em suas próprias análises decorrentes de observação direta.

ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

No exercício de 2025 até data de divulgação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025, as atividades do COAUD seguiram o estabelecido no seu Plano de Trabalho, aprovado pelo Conselho de Administração. Neste contexto, o Comitê reuniu-se 6 (seis) vezes, das quais 4 (quatro) ordinárias e 2 (duas) extraordinárias, registrando-se a presença da totalidade de seus membros.

Os principais assuntos, atividades e recomendações realizados pelo COAUD foram:

I. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

- Revisão e recomendação, ao Conselho de Administração, quanto à aprovação das informações financeiras trimestrais (ITRs) e das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025;
- Acompanhamento dos julgamentos críticos, das provisões para riscos, estimativas contábeis, alienação e aquisição relevante de ativos ou participações societárias e questões tributárias;
- Acompanhamento do Projeto Reforma Tributária.

II. CONTROLES INTERNOS, GESTÃO DE RISCOS CORPORATIVOS

- Apreciação do plano de Controles Internos e Gestão de Riscos corporativos de 2026;
- Acompanhamento da metodologia adotada para gestão de risco, monitoramento dos controles internos quanto a sua efetividade e plano de ação de melhorias, assim como principais indicadores;
- Avaliação e discussão dos riscos prioritários da Companhia segundo seus impactos e probabilidade de ocorrência;
- Acompanhamento das ações de aprimoramento dos controles gerais de tecnologia da informação, perfis de acesso, segregação de funções e segurança da informação;
- Acompanhamento da revisão/elaboração; de determinadas políticas.

III. COMPLIANCE

- Apreciação do plano de Controles Internos, Gestão de Risco e Compliance e programa de integridade 2026;
- Acompanhamento das denúncias recebidas pelos canais, bem como das providências tomadas pela Administração;
- Acompanhamento do projeto de Due Diligence de fornecedores;
- Acompanhamento das ações de divulgação e treinamento em relação ao código de ética e canal de denúncias.

IV. AUDITORIA INTERNA

- Apreciação do Plano Anual de auditoria 2026;
- Análise do resultado dos trabalhos de Auditoria Interna contemplando as deficiências identificadas e os correspondentes planos de remediação da administração da Companhia sobre os processos de negócios objetos de auditoria em 2025.

V. AUDITORIA INDEPENDENTE

- Apreciação do planejamento e estratégia da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes (Deloitte) para auditoria das demonstrações financeiras do exercício de 2025 e sua execução;
- Apreciação das principais conclusões apresentadas pelo auditor em seus relatórios de revisões trimestrais (ITR) de 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2025 e opinião sobre as Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2025;
- Debate sobre os Principais Assuntos de Auditoria (PAA) incluídos em seu relatório e apreciação da opinião sem qualificação emitida sobre as Demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025;
- Acompanhamento das recomendações de aprimoramento apontadas no relatório de controles internos;
- Manutenção de um canal regular de comunicação com a Deloitte.

VI. ÁREA FINANCEIRA, PROVISÕES E OUTROS

- Reuniões com a diretoria financeira e controladoria para analisar eventuais alterações nas políticas e práticas contábeis críticas adotadas, processos e controles internos relacionados à preparação das estimativas contábeis, e julgamentos críticos utilizados pela Administração na elaboração das demonstrações financeiras;
- Acompanhamento dos registros contábeis das aquisições de participações societárias no exercício;
- Acompanhamento dos indicadores de atingimento de cláusulas restritivas (*covenants*);
- Apreciação das principais demandas judiciais e do julgamento da Administração sobre os prognósticos de desfecho, incluindo a avaliação dos assessores jurídicos da Companhia.

VII. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

- Monitoramento das transações com partes relacionadas em conformidade com a Política de Transações com Partes Relacionadas e Situações de Conflito de Interesses.

Parecer do Comitê de Auditoria

Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2025:

Os membros do Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas da Iguatemi S.A., no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto em seu Regimento Interno, procederam a análise e revisão do Relatório da Administração e das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas do Relatório Preliminar do Auditor Independente, sem ressalva, e, considerando as informações e esclarecimentos prestados pela Administração da Companhia e pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, recomendaram sua aprovação pelo Conselho de Administração.

São Paulo 24 de fevereiro de 2026.

Estela Vieira

Coordenadora do Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas

Adriana Caetano

Membro do Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas

Francisco Sergio Peixoto Pontes

Membro do Comitê de Auditoria e Partes Relacionadas e Membro do Conselho de Administração

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

O Sr. Ciro Neto, na qualidade de Presidente da Companhia e o Sr. Guido Barbosa de Oliveira, Diretor Financeiro e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com as Demonstrações Financeiras da Companhia referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2026.

Ciro Neto

Presidente

Guido Barbosa de Oliveira

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

O Sr. Ciro Neto, na qualidade de Presidente da Companhia e o Sr. Guido Barbosa de Oliveira, Diretor Financeiro e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com o relatório do auditor independente sobre as Demonstrações Financeiras referente ao exercício findo em 31 de dezembro 2025.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2026.

Ciro Neto

Presidente

Guido Barbosa de Oliveira

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores