

Iguatemi Empresa de Shopping Centers 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 Empresa de Shopping Centers S.A.

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Iguatemi Empresa de Shopping Centers 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 Empresa de Shopping Centers 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\$4.746.094 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 20, 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 16 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\$229.540 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 16 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.

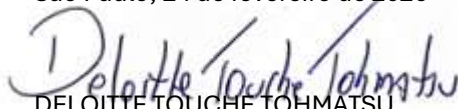
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, 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 EMPRESA DE SHOPPING CENTERS 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		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31.12.25	31.12.24	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)	13.311	12.063	30.947	38.535	Empréstimos e financiamentos	11	42.163	40.291	102.503	93.334
Aplicações financeiras	4 (b)	1.190.096	964.596	1.443.602	1.320.961	Debêntures	12	228.521	124.564	228.521	124.564
Estoques		-	-	41.576	30.169	Fornecedores nacionais		10.260	7.403	26.968	14.265
Contas a receber	5	86.017	85.925	445.473	331.117	Obrigações fiscais	13	5.621	5.040	38.807	26.301
Impostos a recuperar		22.502	25.096	23.618	26.400	Pessoal, encargos, benefícios sociais e prêmios		36.104	36.264	47.200	45.655
Empréstimos a receber		925	524	866	577	Debitos com partes relacionadas	6	71.509	5.437	3.110	5.037
Despesas antecipadas		1.861	245	7.935	6.033	Receita diferida		9.500	8.970	19.604	19.507
Outros ativos circulantes		6.754	4.438	8.347	5.726	Dividendos a pagar	6	135.273	88.018	135.273	88.018
						Outras obrigações		9.990	4.182	196.269	38.305
TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE		1.321.466	1.092.887	2.002.364	1.759.518	TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE		548.941	320.169	798.255	454.986
NÃO CIRCULANTE						NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras	4 (b)	-	12.826	-	12.826	Empréstimos e financiamentos	11	872.353	904.469	1.774.688	1.138.434
Contas a receber	5	31.478	51.912	337.498	237.164	Debêntures	12	733.033	931.596	733.033	931.596
Empréstimos a receber		-	-	307	393	Obrigações fiscais	13	-	-	14.765	8.519
Créditos com partes relacionadas	6	3.742	1.389	7.073	12.800	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	14	378	314	19.248	1.874
Depósitos judiciais		27.767	27.681	113.644	78.750	Receita diferida		27.153	23.426	46.281	38.791
Outros ativos não circulantes		-	-	12	12	Imposto de renda e contribuição social diferidos	16	100.485	69.652	109.187	96.948
						Debitos com partes relacionadas	6	25.013	2.985	25.013	2.985
Investimentos:						Outras obrigações		-	-	212.300	3.572
Propriedades para investimentos	8	1.497.082	1.332.368	4.746.094	4.030.672	TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE		1.758.415	1.932.442	2.934.515	2.222.719
Participações societárias	7	3.105.721	3.304.546	219.810	142.015						
Ágios em investimentos	7	160.969	162.218	3.495	3.495	PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Outros	7	20.899	20.899	46.471	47.088	Capital social		3.000.036	3.000.036	3.000.036	3.000.036
Imobilizado	9	25.191	17.941	53.575	35.603	Reservas de capital		335.377	319.001	335.377	319.000
Intangível	10	8.474	16.937	98.080	106.558	Reservas de lucros		560.020	469.956	560.020	469.957
TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE		4.881.323	4.948.717	5.626.059	4.707.376						
						Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora		3.895.433	3.788.993	3.895.433	3.788.993
						Participação dos acionistas não controladores		-	-	220	196
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO						TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		3.895.433	3.788.993	3.895.653	3.789.189
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		6.202.789	6.041.604	7.628.423	6.466.894	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		6.202.789	6.041.604	7.628.423	6.466.894

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

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.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 (prejuízo) 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	20	425.654	387.407	1.188.409	1.064.876
CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS PRESTADOS	21	(107.630)	(130.359)	(338.040)	(378.065)
LUCRO BRUTO		<u>318.024</u>	<u>257.048</u>	<u>850.369</u>	<u>686.811</u>
(Despesas) receitas operacionais					
Gerais e administrativas	21	(125.163)	(115.865)	(156.324)	(139.901)
Equivalência patrimonial	7	532.313	368.886	(1.883)	390
Outras receitas (despesas) operacionais	23	14.086	13.238	187.661	61.361
		<u>421.236</u>	<u>266.259</u>	<u>29.454</u>	<u>(78.150)</u>
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO E IMPOSTOS		<u>739.260</u>	<u>523.307</u>	<u>879.823</u>	<u>608.661</u>
(DESPESAS) RECEITAS FINANCEIRAS LÍQUIDAS	22	(142.011)	(124.669)	(197.329)	(122.675)
Receita financeira		162.856	129.421	214.351	184.773
Despesa financeira		(304.867)	(254.090)	(411.680)	(307.448)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>597.249</u>	<u>398.638</u>	<u>682.494</u>	<u>485.986</u>
Imposto de renda e contribuição social	16				
Correntes		286	(3.442)	(95.828)	(78.339)
Diferidos		(27.967)	(24.595)	(16.982)	(36.941)
		<u>(27.681)</u>	<u>(28.037)</u>	<u>(112.810)</u>	<u>(115.280)</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>569.568</u>	<u>370.601</u>	<u>569.684</u>	<u>370.706</u>
Participação dos controladores		569.568	370.601	569.568	370.601
Participação dos não controladores		-	-	116	105
Resultado líquido por ação - Básico - em R\$	18	3,44	2,03	3,44	2,03
Resultado líquido por ação - Diluído - em R\$	18	3,44	2,03	3,44	2,03

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

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS 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\$)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	569.568	370.601	569.684	370.706
Outros resultados abrangente	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>569.568</u>	<u>370.601</u>	<u>569.684</u>	<u>370.706</u>
Participação dos controladores	569.568	370.601	569.568	370.601
Participação dos não controladores	-	-	116	105

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

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS 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	Capital social	Reservas de capital			Reservas de lucros				Participação de não controladores	Patrimônio líquido consolidado
			Ágio na emissão de ações	Outras	Ações em tesouraria	Legal	Retenção	Lucros acumulados	Patrimônio líquido da controladora		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		2.848.796	279.321	26.055	-	172.807	338.271	-	3.665.250	195	3.665.445
Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	26.c	-	-	15.795	-	-	-	-	15.795	-	15.795
Aumento de capital	17.a	151.240	-	-	-	-	-	-	151.240	-	151.240
Antecipação de dividendos	17.e	-	-	-	-	-	(231.988)	-	(231.988)	-	(231.988)
Outras destinações		-	-	(2.170)	-	-	-	-	(2.170)	(104)	(2.274)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	370.601	370.601	105	370.706
Realização de reserva		-	-	-	-	-	(91.717)	-	(91.717)	-	(91.717)
Destinação do resultado do exercício:											
Reserva legal	17.d	-	-	-	-	18.530	-	(18.530)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17.e	-	-	-	-	-	-	(88.018)	(88.018)	-	(88.018)
Retenção de lucros	17.d	-	-	-	-	-	264.053	(264.053)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		3.000.036	279.321	39.680	-	191.337	278.619	-	3.788.993	196	3.789.189
Constituição de reserva para pagamento de remuneração baseada em ações	25.c	-	-	18.224	-	-	-	-	18.224	-	18.224
Antecipação de dividendos	17.e	-	-	-	-	-	(344.231)	-	(344.231)	-	(344.231)
Outras destinações		-	-	(1.848)	-	-	-	-	(1.848)	(92)	(1.940)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	569.568	569.568	116	569.684
Destinação do resultado do exercício:											
Reserva legal	17.d	-	-	-	-	28.478	-	(28.478)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17.e	-	-	-	-	-	-	(135.273)	(135.273)	-	(135.273)
Retenção de lucros	17.d	-	-	-	-	-	405.817	(405.817)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025		3.000.036	279.321	56.056	-	219.815	340.205	-	3.895.433	220	3.895.653

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

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS 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	569.568	370.601	569.684	370.706
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	35.416	67.075	99.700	170.657
Ganho ou perda na alienação de propriedade para investimento	-	(66.525)	(264.731)	(173.196)
Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	64	17	64	29
Imposto de renda e contribuição social diferidos	27.681	24.595	16.981	36.941
Provisão para pagamento baseado em ações	18.224	15.795	18.224	15.795
Provisão para programa de bonificações	23.488	20.914	33.135	28.708
Provisão para desvalorização dos estoques	-	-	915	(1.110)
Provisão para crédito com perda esperada	1.640	618	6.398	2.652
Juros, variações monetárias e cambiais provisionadas sobre empréstimos, contingências, depósitos judiciais e aplicações financeiras	125.566	115.802	133.361	113.551
Equivalência patrimonial	(532.313)	(368.886)	1.883	(390)
Perda (ganho) de participação	-	59.811	-	125.212
Amortização dos custos de captação	4.861	4.181	5.835	5.159
Linearização líquida das amortizações	18.355	29.816	46.978	68.777
Variação dos ativos operacionais:				
Contas a receber	4.604	(114)	(24.176)	(19.161)
Estoques	-	-	(12.322)	1.669
Empréstimos a receber	(401)	(418)	(203)	(226)
Créditos com partes relacionadas	(2.353)	7.091	5.727	18.775
Impostos a recuperar e créditos tributários	2.594	(326)	-	-
Despesas antecipadas	(1.616)	46	(1.902)	29
Outros	(2.402)	6.516	(37.515)	(35.007)
Variação dos passivos operacionais:				
Pessoal, encargos e benefícios sociais	(23.648)	(13.903)	(31.590)	(21.384)
Fornecedores nacionais	2.857	(2.467)	12.703	(6.508)
Impostos a recolher	3.733	(4.597)	107.907	75.882
Débitos com partes relacionadas	17.597	(9.559)	18.253	(8.323)
Outras obrigações	5.808	(10.278)	58.276	6.710
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	299.323	245.805	763.585	775.947
Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	-	(2.038)	(91.115)	(72.139)
Pagamentos de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(271.897)	(241.172)	(347.028)	(275.055)
Outros	-	-	-	(2.170)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	27.426	2.595	325.442	426.583
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aquisição de ativo imobilizado, propriedade para investimento e intangível	(197.668)	(127.400)	(829.845)	(305.864)
Venda de ativo imobilizado, propriedade para investimento e intangível	-	59.414	310.000	113.661
Dividendos recebidos de controladas e investidas	604.431	291.750	1.625	1.519
Aumento de capital	(84.752)	(188.498)	-	(348)
Redução de capital em controladas	132.366	233.774	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	147.748	(116.572)	-	-
Aplicações financeiras	(56.529)	12.560	78.235	(24.753)
Outros	-	-	(92)	(104)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	545.596	165.028	(440.077)	(215.889)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Empréstimos e financiamentos captados	-	1.000.000	700.000	1.000.000
Empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	(139.525)	(862.496)	(160.704)	(916.266)
Dividendos pagos	(432.249)	(304.837)	(432.249)	(304.837)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(571.774)	(167.333)	107.047	(221.103)
AUMENTO (REDUÇÃO) DOS SALDOS DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.248	290	(7.588)	(10.409)
Caixa e equivalentes de caixa				
Saldo inicial	12.063	11.773	38.535	48.944
Saldo final	13.311	12.063	30.947	38.535
AUMENTO (REDUÇÃO) DOS SALDOS DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.248	290	(7.588)	(10.409)

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

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS 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	486.619	457.213	1.405.081	1.286.747
Outras receitas e descontos	(3.055)	8.058	143.584	48.440
Provisão para créditos com perda esperada	(1.640)	(618)	(6.398)	(2.652)
	<u>481.924</u>	<u>464.653</u>	<u>1.542.267</u>	<u>1.332.535</u>
SERVIÇOS E MATERIAIS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custos dos aluguéis e serviços prestados	(53.860)	(49.360)	(177.711)	(153.821)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(48.499)	(61.668)	(67.267)	(136.682)
	<u>(102.359)</u>	<u>(111.028)</u>	<u>(244.978)</u>	<u>(290.503)</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO	<u>379.565</u>	<u>353.625</u>	<u>1.297.289</u>	<u>1.042.032</u>
Depreciações e amortizações	(35.416)	(67.075)	(99.700)	(170.657)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO	<u>344.149</u>	<u>286.550</u>	<u>1.197.589</u>	<u>871.375</u>
Valor adicionado recebido em transferência				
Equivalência patrimonial	532.313	368.886	(1.883)	390
Receitas financeiras	162.856	129.421	214.351	184.773
	<u>695.169</u>	<u>498.307</u>	<u>212.468</u>	<u>185.163</u>
Valor adicionado a distribuir	<u>1.039.318</u>	<u>784.857</u>	<u>1.410.057</u>	<u>1.056.538</u>
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal:				
Remuneração direta	52.521	49.168	85.135	77.787
Benefícios	36.543	39.621	57.402	55.424
FGTS	7.598	6.355	10.502	8.970
	<u>96.662</u>	<u>95.144</u>	<u>153.039</u>	<u>142.181</u>
Governo:				
Federais	77.059	68.692	229.797	199.203
Estaduais	-	-	40.389	28.614
Municipais	4.395	4.008	19.752	17.449
	<u>81.454</u>	<u>72.700</u>	<u>289.938</u>	<u>245.266</u>
Remuneração de capitais de terceiros:				
Juros	304.867	254.090	411.680	307.448
Aluguéis	399	513	2.515	1.757
Outros	(13.632)	(8.191)	(16.799)	(10.820)
	<u>291.634</u>	<u>246.412</u>	<u>397.396</u>	<u>298.385</u>
Acionistas:				
Juros sobre o capital próprio e dividendos	135.273	88.018	135.273	88.018
Lucros retidos	434.295	282.583	434.295	282.583
Participação de acionistas não controladores	-	-	116	105
	<u>569.568</u>	<u>370.601</u>	<u>569.684</u>	<u>370.706</u>
TOTAL	<u>1.039.318</u>	<u>784.857</u>	<u>1.410.057</u>	<u>1.056.538</u>

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

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

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

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

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

b) Informações sobre os empreendimentos imobiliários

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

	Participação %			
	31.12.2025			31.12.2024
	Direta	Indireta	Total	Total
Shopping Center Iguatemi São Paulo ("SCISP")	46,21	13,45	59,66	59,57
Shopping Center JK Iguatemi ("JK Iguatemi")	-	32,00	32,00	32,00
Shopping Center Iguatemi Campinas ("SCIC")	70,00	-	70,00	70,00
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre ("SCIPA")	-	6,58	6,58	6,58
Shopping Center Iguatemi Brasília ("SCIBRA")	64,00	-	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Alphaville ("SCIAAlpha")	-	60,00	60,00	60,00
Market Place Shopping Center ("MPSC") (i)	-	51,00	51,00	100,00
Praia de Belas Shopping Center ("PBSC")	57,55	-	57,55	57,55
Shopping Center Galleria ("SCGA") (i)	-	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") (i)	-	51,00	51,00	100,00
Shopping Patio Higienópolis ("SPH") (ii)	-	28,95	28,95	11,54
Shopping Patio Paulista ("SPP") (ii)	-	11,45	11,45	-

- (i) 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 expedido em 30 de junho de 2025.
- (ii) Em 15 de abril de 2025 foi finalizado 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 a mercado desta mesma data. Em novembro de 2025 foi realizada a incorporação da empresa Iguatemi PPPH Participações Ltda. na CS41 Participações, que detinha indiretamente a fração do Patio Paulista e Higienópolis.

c) 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. PRINCIPAIS 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 individuais e consolidadas. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

Demonstrações 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 e controladas em conjunto

Segue quadro com as participações societárias do Grupo Iguatemi referente a 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

	Participação %			
	31.12.2025		31.12.2024	
	Direta	Indireta	Total	Total
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
I-Art Produções Teatrais Ltda. ("IART")	100,00	-	100,00	100,00
UESTA Porto Alegre Estacionamentos Ltda. ("UESTAPA")	99,99	-	99,99	99,99
Iguatemi Estacionamentos Ltda. ("UESTA")	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
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") (b)	-	-	-	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
Venture Iguatemi Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Investimento no Exterior ("FP84")	50,00	50,00	100,00	100,00
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") (c)	-	100,00	100,00	-
BPY HIGI Empreendimentos Ltda. ("BPYE") (c)	-	100,00	100,00	-
BPY HIGI Participações Ltda. ("BPYP") (c)	-	100,00	100,00	-
BRASC Shopping Centers S.A. ("BRAS") (c)	-	100,00	100,00	-
ULTRAPAR Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. ("ULTR") (c)	-	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.
- Em julho de 2025 empresa foi incorporada na Galleria Empreendimentos Imobiliários "01GL".
- Em novembro 2025 ocorreu a incorporação da empresa Iguatemi PPPH Participações na CS41 Participações Ltda., conforme nota explicativa nº 01 (b) item (ii).

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 da controlada, sem perda de exercício de controle, é contabilizada como transação patrimonial. 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 mercantis 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 instrumentos de dívida 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 por meio 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

Ações ordinárias 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) Reserva 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 por meio 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. Transações que envolvem pagamento 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.

2.23. 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 16.

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	13.311	12.063	30.947	38.535
Total	13.311	12.063	30.947	38.535
(b) Aplicações Financeiras				
Fundo de investimento nacional (i)	896.917	713.926	997.508	923.104
Fundo de investimento no exterior (ii)	-	-	16.155	22.450
Aplicações financeiras compromissadas (iii)	-	12.826	-	12.826
Fundos de investimentos multimercados (iv)	293.179	250.670	429.939	375.407
Total	1.190.096	977.422	1.443.602	1.333.787
Circulante	1.203.407	976.659	1.474.549	1.359.496
Não circulante	-	12.826	-	12.826

- (i) É representado por fundo de investimento de renda fixa não exclusivo, com liquidez diária e rendimentos acumulados de 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 exercício, 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)	242.654	213.998	323.736	285.213
Títulos de renda variável (ii)	50.525	36.672	106.203	90.194
	293.179	250.670	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	112.978	105.265	341.300	302.290
Linearização, líquida da amortização (i)	11.496	25.594	66.210	105.601
Valores a receber parceiros (ii)	-	-	135.774	-
Contas a receber M&A (iii)	14.199	27.221	213.277	95.147
Outras (iv)	28.923	29.314	135.601	165.252
	167.596	187.394	892.162	668.290
Provisão para créditos com perda esperada	(50.101)	(49.557)	(109.191)	(100.009)
	117.495	137.837	782.971	568.281
Circulante	86.017	85.925	445.473	331.117
Não circulante	31.478	51.912	337.498	237.164

- (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	23.743	28.835	269.489	156.976
A vencer de 361 a 720 dias	7.735	23.077	68.009	80.188
A vencer até 360 dias	91.372	90.898	422.272	314.645
Vencidas até 30 dias	7.786	5.148	19.932	15.077
Vencidas de 31 a 60 dias	984	2.834	5.187	6.356
Vencidas de 61 a 90 dias	735	605	3.439	1.897
Vencidas de 91 a 120 dias	570	989	3.042	3.256
Vencidas de 121 a 360 dias	7.810	6.897	22.230	14.797
Vencidas há mais de 360 dias	26.861	28.111	78.562	75.098
	167.596	187.394	892.162	668.290

Composição por idade de vencimento dos valores a receber de 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	2.087	832	4.460	2.081
A vencer de 361 a 720 dias	5.435	4.583	10.221	10.204
A vencer até 360 dias	60.710	55.267	194.227	173.524
Vencidas até 30 dias	7.786	5.148	19.932	15.077
Vencidas de 31 a 60 dias	984	2.834	5.187	6.356
Vencidas de 61 a 90 dias	735	604	3.439	1.897
Vencidas de 91 a 120 dias	570	989	3.042	3.256
Vencidas de 121 a 360 dias	7.810	6.897	22.230	14.797
Vencidas há mais de 360 dias	26.861	28.111	78.562	75.098
	<u>112.978</u>	<u>105.265</u>	<u>341.300</u>	<u>302.290</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	16.845	13.479	229.763	93.615
A vencer de 361 a 720 dias	5.435	17.958	54.767	59.068
A vencer até 360 dias	89.074	85.779	409.030	293.525
Vencidas até 30 dias	7.786	5.148	19.932	15.077
Vencidas de 31 a 60 dias	984	2.834	5.187	6.356
Vencidas de 61 a 90 dias	735	605	3.439	1.897
Vencidas de 91 a 120 dias	570	989	3.042	3.256
Vencidas de 121 a 360 dias	7.810	6.897	22.230	14.797
Vencidas há mais de 360 dias	26.861	28.111	78.562	75.098
	<u>156.100</u>	<u>161.800</u>	<u>825.952</u>	<u>562.689</u>

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Saldo inicial	(49.557)	(53.223)	(100.009)	(103.979)
Constituição de provisão das perdas de créditos esperadas	(1.640)	(618)	(6.398)	(2.652)
Reversão de créditos incobráveis	1.096	4.284	(2.784)	6.622
Saldo final	<u>(50.101)</u>	<u>(49.557)</u>	<u>(109.191)</u>	<u>(100.009)</u>

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

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	(15.549)	(14.330)	(7.402)	(7.766)
Vencidas até 30 dias	(2.161)	(1.374)	(5.532)	(4.024)
Vencidas de 31 a 60 dias	(345)	(942)	(1.816)	(2.113)
Vencidas de 61 a 90 dias	(285)	(232)	(1.336)	(728)
Vencidas de 91 a 120 dias	(239)	(417)	(1.276)	(1.374)
Vencidas de 121 a 360 dias	(4.661)	(4.151)	(13.267)	(8.906)
Vencidas há mais de 360 dias	(26.861)	(28.111)	(78.562)	(75.098)
	<u>(50.101)</u>	<u>(49.557)</u>	<u>(109.191)</u>	<u>(100.009)</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 2024, são apresentados conforme abaixo (informação não auditada):

	Consolidado 31.12.2025	Consolidado 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 2024 estão assim representados:

Saldos:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Ativo não circulante:				
Controladas e 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)	1.164	1.389	1.501	1.790
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (ii)	-	-	3.756	3.278
Outras partes relacionadas (i)	2.578	-	-	-
Total de créditos com partes relacionadas	3.742	1.389	7.073	12.800
Total do ativo não circulante	3.742	1.389	7.073	12.800
Passivo circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (iii)	2.854	3.112	2.854	3.112
Aumento de participação (iv)	68.655	-	-	-
Outras partes relacionadas (i)	-	2.325	256	1.925
Total de débitos com partes relacionadas	71.509	5.437	3.110	5.037
Dividendos a pagar:				
Acionistas controladores:				
Iguatemi S.A.	135.273	88.018	135.273	88.018
Total de dividendos a pagar	135.273	88.018	135.273	88.018
Total do passivo circulante	206.782	93.455	138.383	93.055
Passivo não circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (iii)	-	2.985	-	2.985
Adiantamento para futuro aumento de capital	25.013	-	25.013	-
Total dos débitos com partes relacionadas	25.013	2.985	25.013	2.985
Total do passivo não circulante	25.013	2.985	25.013	2.985
Total de débitos com partes relacionadas	231.795	96.440	163.396	96.040

- (i) Refere-se substancialmente aos créditos e débitos junto aos diversos condomínios dos shoppings, oriundos dos processos de reembolso de diversos pagamentos, realizados pela Companhia.
- (ii) Os saldos de partes relacionadas entre o condomínio civil e o condomínio comercial referem-se aos reembolsos de despesas não honradas pelos locatários e foram aportados pelos empreendedores, conforme determinam as Leis nº 4.591/64 e nº 8.245/91.
- (iii) Valor a pagar referente um contrato de arrendamento do escritório corporativo, com o Shopping Iguatemi São Paulo e vencimento em 31 de dezembro de 2026, em função da adoção do IFRS16/CPC06 R2.
- (iv) Aumento de participação na controlada CS41 Participações Ltda.

Transações

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Custo dos serviços prestados:				
Serviços prestados por controladas aos shopping centers:				
AEST - Administradora de estacionamento Ltda. (ii)	(9.112)	(8.353)	-	-
AEMP - Administradora de Empreendimentos Ltda. (ii)	(42.596)	(39.620)	-	-
SP74 - Iguatemi Leasing Ltda. (i)	(16.050)	(14.549)	-	-
SCRB - Shopping Centers Reunidos do Brasil Ltda. (iii)	(16.253)	(16.055)	-	-
	<u>(84.011)</u>	<u>(78.577)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Serviços prestados por acionista controlador:				
GJ Investimentos S.A. (iv)	(1.560)	(1.560)	(1.560)	(1.560)
	<u>(1.560)</u>	<u>(1.560)</u>	<u>(1.560)</u>	<u>(1.560)</u>
Mútuos com partes relacionadas:				
Federação das Entidades Assistenciais de Campinas	-	645	-	645
IFASHION Outlet Santa Catarina	-	-	498	67
IFASHION Outlet Novo Hamburgo	-	-	69	6
Shopping Center Galleria	-	-	398	626
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto	-	-	620	321
	<u>-</u>	<u>645</u>	<u>1.585</u>	<u>1.665</u>

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

A seguir, um resumo dos contratos celebrados entre a Companhia e as empresas relacionadas:

Contratos com a SP74 - Iguatemi Leasing

A Iguatemi Leasing possui diversos contratos de prestação de serviços celebrados com os shopping centers em que há participação e/ou administração da Companhia, visando à comercialização e intermediação de espaços promocionais e de lojas, em condições específicas pactuadas entre as partes.

Contratos com as administradoras AEST, AEMP e SCRB

Estas empresas mantêm contratos de prestação de serviços de administração em diversos empreendimentos do Grupo, as quais foram praticadas em condições específicas pactuadas entre as partes.

Contratos de mútuo

A Companhia celebra 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.

Os montantes referentes à remuneração do pessoal-chave da Administração sob responsabilidade da controladora estão apresentados a seguir, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

	31.12.2025	31.12.2024
Benefícios de curto prazo (i)	26.410	22.171
Pagamento baseado em ações (ii)	10.027	9.592
	<u>36.437</u>	<u>31.763</u>

(i) Correspondem substancialmente a honorários de diretoria e participação no resultado incluindo bônus por desempenho.

(ii) Corresponde ao custo das opções aos administradores.

Garantia prestada às controladas

- (a) Em 28 de dezembro de 2015, o Conselho de Administração aprovou a outorga pela Companhia 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 Companhia 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
Mais valia de investimentos (a)	72.800	74.049	99.445	112.782
Rentabilidade futura (i)	88.169	88.169	-	-
Participações societárias (b)	3.105.721	3.304.546	123.860	32.728
Outros investimentos (ii)	20.899	20.899	46.471	47.088
	<u>3.287.589</u>	<u>3.487.663</u>	<u>269.776</u>	<u>192.598</u>

(i) Ágios gerados na aquisição de 100% de participação das subsidiárias Lasul e SISP e têm como fundamento a rentabilidade futura dos empreendimentos SCIPA e SCISP, respectivamente. Foi avaliado a expectativa de recuperação e não houve identificação de indicadores de “impairment”, com base nas mesmas premissas utilizadas na avaliação do valor justo das propriedades para investimentos, conforme nota explicativa nº 8.

(ii) Os valores de outros investimentos referem-se as participações na empresa Rojo Entretenimento S.A. “Teatro Santander” e FIP Venture Iguatemi (“FIP”). A participação no capital social da Rojo Entretenimento S.A. equivale a 5% e no capital do FIP equivale a 100%.

a) Composição do ágio por mais valia de ativo

	Controladora				Consolidado			
	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2025		31.12.2024	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Mais valia na aquisição da SISP Participações S.A. (i)	28.811	(4.050)	24.761	24.958	-	-	-	-
Mais valia na aquisição da Solway Participações S.A. (i)	30.058	(8.675)	21.383	21.799	-	-	-	-
Mais valia na emissão de ações - JK Iguatemi (i)	8.566	(705)	7.861	7.913	-	-	-	-
Mais valia na aquisição da RAS Shopping Centers Ltda. (i)	10.289	(3.429)	6.860	7.088	-	-	-	-
Mais valia na aquisição da SPH 1 Iguatemi Emp. Imobiliários S.A. (i)	15.637	(3.702)	11.935	12.291	-	-	-	-
Mais valia na aquisição da Odívelas Participações S.A. (ii)	-	-	-	-	3.495	-	3.495	3.495
Mais valia na aquisição da Maijoma Participações S/A (iii)	-	-	-	-	112.930	(16.980)	95.950	109.287
	93.361	(20.561)	72.800	74.049	116.425	(16.980)	99.445	112.782

- (i) Mais valia de investimentos gerados na aquisição de participações societárias, foram reclassificados para a rubrica de propriedades para investimentos nas demonstrações financeiras consolidadas, conforme nota explicativa nº 08.
- (ii) Mais valia de investimentos gerado na aquisição de fração adicional da Odívelas Participações S.A., com vida útil a ser definida após a conclusão do projeto. Por tratar-se de uma participação minoritária que não detém o controle da operação, o ágio não foi reclassificado para a rubrica de propriedade para investimentos.
- (iii) Mais valia de investimentos gerado na aquisição de participação na empresa Maijoma Participações S.A., o qual detém 14% no Shopping Iguatemi Porto Alegre e na torre Iguatemi Business anexa ao shopping. Por tratar-se de uma participação minoritária que não detém o controle da operação, o ágio não foi reclassificado para a rubrica de propriedade para investimentos.

Movimentações dos ágios por mais valia de ativo

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Saldo Inicial	74.049	75.298	112.782	116.425
Amortizações	(1.249)	(1.249)	(13.337)	(3.643)
Saldo Final	72.800	74.049	99.445	112.782

b) Movimentação das participações societárias

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Saldo inicial	3.304.546	3.159.198	32.728	33.509
Aumento de capital	84.752	339.738	-	348
Adiantamento para futuro aumento de capital	(147.748)	116.572	31.240	-
Redução de capital em controladas	(132.366)	(233.774)	-	-
Venda de participação	-	(154.324)	-	-
Aumento de participação (i)	68.655	-	-	-
Equivalência patrimonial	532.313	368.886	(1.883)	390
Aquisição de participação (ii)	-	-	63.400	-
Dividendos recebidos	(604.431)	(291.750)	(1.625)	(1.519)
Saldo final	3.105.721	3.304.546	123.860	32.728

- (i) Aumento de participação na controlada CS41 Participações Ltda.
- (ii) 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 (Prejuízo) líquido do exercício	
	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	1.406	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 (*)	140.009	1.985.014	(627.941)	1.497.082
31.12.2024	26 a 60 (*)	140.009	1.795.874	(603.515)	1.332.368
Consolidado antes da mais valia					
31.12.2025	57 a 68 (*)	384.133	5.385.508	(1.602.449)	4.167.192
31.12.2024	26 a 60 (*)	410.494	5.088.021	(1.541.892)	3.956.623
Mais valia reclassificados (**)					
31.12.2025	38 a 60	34.785	564.678	(20.561)	578.902
31.12.2024	39 a 60	34.785	58.576	(19.312)	74.049
Total consolidado 2025		418.918	5.950.186	(1.623.010)	4.746.094
Total consolidado 2024		445.279	5.146.597	(1.561.204)	4.030.672

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

(**) Conforme mencionado na nota explicativa nº 7 (a) refere-se à mais-valia do ativo, 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	1.332.368	1.283.151	4.030.672	4.035.415
Adições (i)	189.140	117.300	1.028.367	289.662
Baixas (ii)	-	(20.225)	(249.652)	(157.283)
Depreciações (iii)	(24.426)	(47.858)	(63.293)	(137.122)
Saldo Final	1.497.082	1.332.368	4.746.094	4.030.672

- (i) Referem-se ao movimento de incorporação conforme nota explicativa nº 1 (ii) e os gastos com reinvestimentos do exercício.
- (ii) Refere-se a venda de 49% do Galleria Shopping (SCGA), Shopping Market Place (MPSC) e Market Place Towers (MPT), conforme nota explicativa nº 01 item (b) (i). Em 2024 referem-se a venda das participações de 50% do Shopping Iguatemi São Carlos e 18% do Shopping Iguatemi Alphaville e adicionalmente a estas operações, no mês de Outubro de 2024 foi realizada a transferência da fração de 12% do Shopping Center Iguatemi JK para a uma controlada da Iguatemi S.A.
- (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 Companhia anualmente estima 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	14.948.966	13.636.500
Área bruta locável própria (mil m2)	427	458

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

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação:

	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

		Controladora			
		31.12.2025		31.12.2024	
	Taxa anual de depreciação %	Depreciação acumulada		Líquido	
		Custo			
Instalações, máquinas e equipamentos	10	29.720	(14.187)	15.533	14.304
Móveis e utensílios	10	7.104	(6.632)	472	331
Equipamentos de informática	33,33	25.781	(17.262)	8.519	2.931
Outros	20	4.983	(4.316)	667	375
		<u>67.588</u>	<u>(42.397)</u>	<u>25.191</u>	<u>17.941</u>

		Consolidado			
		31.12.2025		31.12.2024	
	Taxa anual de depreciação %	Depreciação acumulada		Líquido	
		Custo			
Instalações, máquinas e equipamentos	10	104.595	(70.330)	34.265	24.459
Móveis e utensílios	10	13.330	(10.122)	3.208	3.253
Equipamentos de informática	33,33	31.939	(21.733)	10.206	3.462
Outros	20	20.034	(14.138)	5.896	4.429
		<u>169.898</u>	<u>(116.323)</u>	<u>53.575</u>	<u>35.603</u>

A movimentação do imobilizado é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Saldo inicial	17.941	20.277	35.603	45.213
Adições	8.528	5.548	32.564	10.200
Baixas	-	-	-	(1.236)
Depreciações	(1.278)	(7.884)	(14.592)	(18.574)
Saldo Final	<u>25.191</u>	<u>17.941</u>	<u>53.575</u>	<u>35.603</u>

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

	Controladora			
	31.12.2025		31.12.2024	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Software em desenvolvimento (ii)	4.552	-	4.552	4.552
Outros (iii)	76.200	(72.278)	3.922	12.385
	<u>80.752</u>	<u>(72.278)</u>	<u>8.474</u>	<u>16.937</u>
	Consolidado			
	31.12.2025		31.12.2024	
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Ágio de rentabilidade futura (i)	88.169	-	88.169	88.169
Software em desenvolvimento (ii)	4.552	-	4.552	4.552
Outros (iii)	81.159	(75.800)	5.359	13.837
	<u>173.880</u>	<u>(75.800)</u>	<u>98.080</u>	<u>106.558</u>

- (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 fundamentos por meio da rentabilidade futura dos shoppings - Shopping Center Iguatemi Porto Alegre (Lasul) e Shopping Center Iguatemi São Paulo (SISP).
- (ii) 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:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Saldo Inicial	16.937	22.469	106.558	111.874
Adições	-	4.552	-	6.002
Amortizações	(8.463)	(10.084)	(8.478)	(11.318)
Saldo Final	<u>8.474</u>	<u>16.937</u>	<u>98.080</u>	<u>106.558</u>

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	40.078	46.375
Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	15 de dezembro de 2030	(b)	70.934	83.556	70.934	83.556
Opea CDI + 0,15% a.a	17 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	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 + 0,30% a.a	11 de junho de 2032	(h)	132.352	129.037	132.352	129.037
Opea 103% CDI	11 de junho de 2032	(h)	556.005	555.030	556.005	555.030
Opea 96% CDI	18 de fevereiro de 2030	(i)	-	-	358.020	-
Opea 96% CDI	16 de fevereiro de 2032	(i)	-	-	368.621	-
			<u>914.516</u>	<u>944.760</u>	<u>1.877.191</u>	<u>1.231.768</u>
Circulante			42.163	40.291	102.503	93.334
Não circulante			872.353	904.469	1.774.688	1.138.434

Composição da dívida por indexador

		Controladora		Consolidado	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
TR		226.159	260.693	282.694	324.929
CDI		688.357	684.067	1.594.497	906.839
		<u>914.516</u>	<u>944.760</u>	<u>1.877.191</u>	<u>1.231.768</u>

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	36.370	35.628	59.508	59.771
2028 a 2035	835.983	868.841	1.715.180	1.078.663
	<u>872.353</u>	<u>904.469</u>	<u>1.774.688</u>	<u>1.138.434</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Saldo inicial	944.760	440.461	1.231.768	781.235
Captações	-	700.000	700.000	700.000
Pagamento principal e juros	(158.647)	(274.557)	(254.957)	(362.210)
Juros provisionados	124.979	76.755	195.982	109.664
Custos de captação	3.424	2.101	4.398	3.079
Saldo final	<u>914.516</u>	<u>944.760</u>	<u>1.877.191</u>	<u>1.231.768</u>

Descrição das principais características dos empréstimos e financiamentos:

- 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.
- 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.
- 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 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.
- i) 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.

	Controladora e 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 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 31 de dezembro de 2025 e não existem cláusulas de opção de repactuação.

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

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2025	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:

	Controladora e 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. OBRIGAÇÕES FISCAIS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Tributos diferidos (i)	-	-	14.772	8.519
PIS, Cofins e Fundo de Investimento Social - Finsocial	5.179	4.325	11.754	9.126
Outros impostos e contribuições (ii)	442	715	27.046	17.175
	5.621	5.040	53.572	34.820
Circulante	5.621	5.040	38.807	26.301
Não circulante	-	-	14.765	8.519

- (i) Refere-se substancialmente aos tributos Pis e COFINS sobre a linearização dos descontos, conforme nota explicativa nº 05, item (i).
- (ii) O saldo em 31 de dezembro de 2025, refere-se substancialmente aos valores de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano.

14. 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)	355	291	582	516
Outros (iii)	23	23	237	1.358
	378	314	19.248	1.874
	378	314	19.248	1.874

- (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 31 de dezembro de 2025 de R\$355 (R\$291 em 2024) e R\$582 no consolidado (R\$516 em 2024).
- (iii) Em 2024 referem-se a substancialmente a provisão dos processos de IPTU pela Prefeitura de Votorantim e Sorocaba, que foram encerrados neste período.

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 19 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	314	297	1.874	1.858
Provisões líquidas de reversões	64	17	17.374	16
Saldo final	378	314	19.248	1.874

15. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

15.1. Considerações gerais e políticas

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

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

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

15.2 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 instrumentos financeiros da Companhia foram classificados conforme as seguintes categorias:

Natureza	Hierarquia do Valor Justo	Consolidado			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	-	30.947	30.947	-	38.535	38.535
Aplicações financeiras	Nível 2	1.443.602	-	1.443.602	1.320.961	12.826	1.333.787
Contas a receber	N/A	-	235.895	235.895	-	215.028	215.028
Outras contas a receber	N/A	-	228.045	228.045	-	141.121	141.121
Empréstimos a receber	N/A	-	7.939	7.939	-	970	970
Créditos com outras partes relacionadas	N/A	-	7.073	7.073	-	12.800	12.800
Outros créditos	N/A	-	8.347	8.347	-	5.726	5.726
Outros investimentos	Nível 3	21.217	-	21.217	21.217	-	21.217
Total		1.464.819	518.246	1.983.065	1.342.178	427.006	1.769.184
Passivos							
Fornecedores	N/A	-	26.968	26.968	-	14.265	14.265
Empréstimos e financiamentos	N/A	-	1.877.191	1.877.191	-	1.231.768	1.231.768
Debêntures e encargos	N/A	-	961.554	961.554	-	1.056.160	1.056.160
Débitos com outras partes relacionadas	N/A	-	28.123	28.123	-	8.022	8.022
Outras obrigações	N/A	-	212.301	212.301	-	3.573	3.573
Total		-	3.106.137	3.106.137	-	2.313.788	2.313.788

15.3 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	42.163	36.370	835.983	914.516	102.503	59.508	1.715.180	1.877.191
Debêntures	228.521	436.129	296.904	961.554	228.521	436.129	296.904	961.554
Total	270.684	472.499	1.132.887	1.876.070	331.024	495.637	2.012.084	2.838.745

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	1.474.549	1.372.322
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(2.838.745)	(2.287.928)
Posição Financeira Líquida	<u>(1.364.196)</u>	<u>(915.606)</u>
Patrimônio líquido	3.895.653	3.789.189

d) Risco de variação de preço

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

e) Risco de taxas de juros

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

Análise de sensibilidade de variações nos índices de correção monetária

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

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

Em 31 de 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												
Dívidas em CDI	12,65	Manutenção CDI	258.679	234.968	474.601	779.415	1.747.663	380.761	419.189	960.844	1.193.066	2.953.860
Dívidas em TR	0,17	Manutenção TR	20.626	33.694	23.471	4.976	82.767	25.389	41.423	28.695	6.908	102.415
Total vinculado a taxas de juros			279.305	268.662	498.072	784.391	1.830.430	406.150	460.612	989.539	1.199.974	3.056.275
Cenário Possível > 25%												
Dívidas em CDI	15,81	Elevação em CDI	282.713	240.193	474.601	779.415	1.776.922	410.233	433.850	966.739	1.196.490	3.007.312
Dívidas em TR	0,21	Elevação em TR	20.705	34.241	24.499	5.103	84.548	25.468	41.970	29.723	7.036	104.197
Total vinculado a taxas de juros			303.418	274.434	499.100	784.518	1.861.470	435.701	475.820	996.462	1.203.526	3.111.509
Cenário Remoto > 50%												
Dívidas em CDI	18,98	Alta Elevação em CDI	306.331	245.349	474.601	779.415	1.805.696	439.134	448.173	972.466	1.199.816	3.059.589
Dívidas em TR	0,25	Alta Elevação em TR	20.785	34.794	25.548	5.233	86.360	25.547	42.523	30.772	7.166	106.008
Total vinculado a taxas de juros			327.116	280.143	500.149	784.648	1.892.056	464.681	490.696	1.003.238	1.206.982	3.165.597
Cenário Possível < 25%												
Dívidas em CDI	9,49	Redução em CDI	234.211	229.671	474.601	779.415	1.717.898	350.690	404.173	954.772	1.189.540	2.899.175
Dívidas em TR	0,12	Redução em TR	20.547	33.152	22.464	4.852	81.015	25.310	40.881	27.687	6.785	100.663
Total vinculado a taxas de juros			254.758	262.823	497.065	784.267	1.798.913	376.000	445.054	982.459	1.196.325	2.999.838
Cenário Remoto < 50%												
Dívidas em CDI	6,33	Redução em CDI	209.282	224.298	474.601	779.415	1.687.596	319.983	388.778	948.510	1.185.903	2.843.174
Dívidas em TR	0,08	Redução em TR	19.695	31.496	20.945	4.665	76.801	24.264	38.932	26.009	6.568	95.773
Total vinculado a taxas de juros			228.977	255.794	495.546	784.080	1.764.397	344.247	427.710	974.519	1.192.471	2.938.947

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										
Dívidas em CDI	24.034	5.225	-	-	29.259	29.472	14.661	5.895	3.424	53.452
Dívidas em TR	79	547	1.028	127	1.781	79	547	1.028	128	1.782
Total de impacto	24.113	5.772	1.028	127	31.040	29.551	15.208	6.923	3.552	55.234
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	47.652	10.381	-	-	58.033	58.373	28.984	11.622	6.750	105.729
Dívidas em TR	159	1.100	2.077	257	3.593	158	1.100	2.077	258	3.593
Total de impacto	47.811	11.481	2.077	257	61.626	58.531	30.084	13.699	7.008	109.322
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										
Dívidas em CDI	(24.468)	(5.297)	-	-	(29.765)	(30.071)	(15.016)	(6.072)	(3.526)	(54.685)
Dívidas em TR	(79)	(542)	(1.007)	(124)	(1.752)	(79)	(542)	(1.008)	(123)	(1.752)
Total de impacto	(24.547)	(5.839)	(1.007)	(124)	(31.517)	(30.150)	(15.558)	(7.080)	(3.649)	(56.437)
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	(49.397)	(10.670)	-	-	(60.067)	(60.778)	(30.411)	(12.334)	(7.163)	(110.686)
Dívidas em TR	(931)	(2.198)	(2.526)	(311)	(5.966)	(1.125)	(2.491)	(2.686)	(340)	(6.642)
Total de impacto	(50.328)	(12.868)	(2.526)	(311)	(66.033)	(61.903)	(32.902)	(15.020)	(7.503)	(117.328)

16. 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	-	(3.442)	(95.828)	(78.339)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	(27.681)	(24.595)	(16.982)	(36.941)
	<u>(27.681)</u>	<u>(28.037)</u>	<u>(112.810)</u>	<u>(115.280)</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	140.479	139.891	218.605	243.969
Outras adições temporárias	-	5.683	10.935	11.484
Impostos diferidos - ativo	<u>140.479</u>	<u>145.574</u>	<u>229.540</u>	<u>255.453</u>
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	(214.946)	(213.496)	(322.444)	(316.366)
Linearização	(15.790)	-	(4.292)	(30.857)
Ajuste de valor justo	(9.942)	(1.730)	(11.991)	(5.178)
Impostos diferidos - passivo	<u>(240.678)</u>	<u>(215.226)</u>	<u>(338.727)</u>	<u>(352.401)</u>
Impostos diferidos líquido	<u>(100.199)</u>	<u>(69.652)</u>	<u>(109.187)</u>	<u>(96.948)</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	5%	7.024	4%	9.182
2027	17%	23.881	12%	27.545
2028	34%	47.763	23%	52.794
2029	57%	80.073	38%	87.225
2030	86%	120.812	56%	128.542
2031	100%	140.479	67%	153.792
2032			72%	165.269
2033			79%	181.337
2034			85%	195.109
Após 2034			100%	229.540

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	597.249	398.638	682.494	485.986
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	(203.065)	(135.537)	(232.048)	(165.235)
Efeitos tributários sobre:				
Resultado da equivalência patrimonial	180.986	125.421	(640)	133
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	117.586	59.334
Exclusões (adições) permanentes e outros	(5.602)	(17.921)	2.292	(9.512)
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	(27.681)	(28.037)	(112.810)	(115.280)

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONTROLADORA

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social integralizado da Companhia é de R\$3.030.452, dividido em 164.997.069 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, em novembro de 2025 ocorreu aumento de capital no valor de R\$1, devido a incorporação da empresa Iguatemi PPPH Participações Ltda., (R\$3.030.451 em 31 de dezembro de 2024 dividido em 164.995.322 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal). O capital social realizado da Companhia é de R\$3.000.037 (R\$3.000.036 em 31 de dezembro de 2024), devido ao registro de gastos com emissões de ações no valor de R\$30.415 em conta redutora de patrimônio líquido.

b) Capital autorizado

A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 200.000.000 de ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições de emissão, o preço e as condições de integralização.

Após o referido aumento de capital social e considerando o limite do capital autorizado, restam como saldo o valor de R\$101.819.

c) Reservas de capital

Ágio na emissão de ações

A Companhia destinou os valores de R\$393.111 e R\$58.971, decorrentes dos recursos obtidos com a abertura do capital, para a reserva de capital, conforme atas de reuniões do Conselho de Administração, realizadas em 9 de fevereiro e 1º de março de 2007, respectivamente, perfazendo um total de R\$452.082. Em 31 de agosto de 2023 houve uma realização parcial de R\$172.761, conforme demonstrado em nota explicativa nº 08 (i). Desta forma o saldo passou para R\$279.321.

d) Reservas de lucros

Reserva legal

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

Reserva de retenção de lucros

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

e) Dividendos

Política de dividendos

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

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

	31.12.2025	31.12.2024
Lucro líquido do exercício	569.568	370.601
Constituição da reserva legal	28.478	18.530
Base da constituição dos dividendos	541.090	352.071
 Dividendos mínimos obrigatórios	 135.273	 88.018

18. RESULTADO POR AÇÃO, BÁSICO E DILUÍDO

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024
Lucro básico por ação das operações (em R\$)	3,44	2,03
Lucro diluído por ação das operações (em R\$)	3,44	2,03

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 e utilizado na apuração do resultado por ação	569.568	370.601
Quantidade de ações para fins de cálculo do resultado por ação	164.997.069	181.843.316

19. 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 expresse 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\$15.000 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 (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.

20. 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	401.141	379.300	828.548	815.590
Estacionamento	78.236	71.370	229.311	210.856
Prestação de serviços	7.242	6.543	112.986	93.415
Operações de varejo (i)	-	-	234.236	166.886
Receita bruta de aluguéis e serviços	486.619	457.213	1.405.081	1.286.747
Impostos e deduções	(60.965)	(69.806)	(216.672)	(221.871)
Receita líquida de aluguéis e serviços	425.654	387.407	1.188.409	1.064.876

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

21. 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:

a) Controladora

	31.12.2025			31.12.2024		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(23.368)	(12.048)	(35.416)	(47.602)	(19.473)	(67.075)
Pessoal	(17.654)	(56.808)	(74.462)	(21.738)	(48.042)	(69.780)
Remuneração baseado em ações	-	(18.224)	(18.224)	-	(15.795)	(15.795)
Serviços de terceiros	(11.766)	(19.717)	(31.483)	(12.181)	(17.106)	(29.287)
Fundo de promoção	(433)	-	(433)	(456)	-	(456)
Estacionamento	(18.839)	-	(18.839)	(13.623)	-	(13.623)
Outros	(35.570)	(18.366)	(53.936)	(34.759)	(15.449)	(50.208)
	<u>(107.630)</u>	<u>(125.163)</u>	<u>(232.793)</u>	<u>(130.359)</u>	<u>(115.865)</u>	<u>(246.224)</u>

b) Consolidado

	31.12.2025			31.12.2024		
	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(64.767)	(34.933)	(99.700)	(135.835)	(34.822)	(170.657)
Pessoal	(34.500)	(64.293)	(98.793)	(37.578)	(55.350)	(92.928)
Remuneração baseado em ações	-	(18.224)	(18.224)	-	(15.795)	(15.795)
Serviços de terceiros	(8.060)	(20.005)	(28.065)	(10.344)	(17.419)	(27.763)
Fundo de promoção	(2.141)	-	(2.141)	(2.646)	-	(2.646)
Estacionamento	(42.547)	-	(42.547)	(38.142)	-	(38.142)
Operações de varejo (i)	(150.246)	-	(150.246)	(114.058)	-	(114.058)
Outros	(35.779)	(18.869)	(54.648)	(39.462)	(16.515)	(55.977)
	<u>(338.040)</u>	<u>(156.324)</u>	<u>(494.364)</u>	<u>(378.065)</u>	<u>(139.901)</u>	<u>(517.966)</u>

(i) Referem-se aos custos com as operações de “iretail”

22. 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	2.607	4.427	8.505	9.886
Variações monetárias e cambiais ativas	2.701	2.057	13.396	20.484
Rendimentos de aplicações financeiras (i)	156.145	121.362	188.050	150.562
Outras receitas financeiras	1.403	1.575	4.400	3.841
	<u>162.856</u>	<u>129.421</u>	<u>214.351</u>	<u>184.773</u>
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(128.403)	(78.856)	(200.380)	(112.743)
Encargos de debêntures	(158.169)	(162.489)	(158.169)	(162.489)
Impostos e taxas	(13.021)	(8.702)	(20.418)	(14.611)
Outras despesas financeiras (ii)	(5.274)	(4.043)	(32.713)	(17.605)
	<u>(304.867)</u>	<u>(254.090)</u>	<u>(411.680)</u>	<u>(307.448)</u>
	<u>(142.011)</u>	<u>(124.669)</u>	<u>(197.329)</u>	<u>(122.675)</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 ajuste a valor presente, das parcelas de longo prazo das vendas de terrenos e venda de frações dos shoppings, conforme nota explicativa nº 04 item (ii).

23. 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) (i).

24. 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.

25. BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

a) Plano de previdência complementar privada

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

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

Em 31 de dezembro de 2025, a contribuição da Companhia atingiu o montante de R\$2.305 (R\$2.553 em 31 de dezembro de 2024).

b) Plano Iguatemi de Bonificação

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

Em 31 de dezembro de 2025, o valor pago aos empregados elegíveis foi de aproximadamente R\$24.021 (R\$19.676 em 2024).

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 08 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 2024 foi R\$18.224 (2024 R\$15.795), conforme nota explicativa nº 21.

26. 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 / 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