

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025	17
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

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

Notas Explicativas	27
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	56
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	57
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	58
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	59

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	770.992.429
Preferenciais	435.368.756
Total	1.206.361.185
Em Tesouraria	
Ordinárias	28.253
Preferenciais	56.106
Total	84.359

#Error
#Error

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	6.056.595	5.618.629
1.01	Ativo Circulante	373.385	294.137
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	986	4.132
1.01.02	Aplicações Financeiras	331.646	158.603
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	331.646	158.603
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	331.646	158.603
1.01.03	Contas a Receber	28.235	29.747
1.01.03.01	Clientes	18.840	24.997
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	9.395	4.750
1.01.06	Tributos a Recuperar	12.242	10.548
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	12.242	10.548
1.01.07	Despesas Antecipadas	95	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	181	91.107
1.01.08.03	Outros	181	91.107
1.01.08.03.01	Dividendos e juros sobre capital próprio	0	88.018
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	181	3.089
1.02	Ativo Não Circulante	5.683.210	5.324.492
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	98.460	101.076
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	70
1.02.01.04	Contas a Receber	2.368	14.785
1.02.01.04.01	Clientes	1.690	3.720
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	678	11.065
1.02.01.07	Tributos Diferidos	90.764	81.348
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	90.764	81.348
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	3.428	2.705
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	3.428	2.705
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.900	2.168
1.02.01.10.03	Depósitos e bloqueios judiciais	63	37
1.02.01.10.04	Outros Ativos Não Circulantes	1.837	2.131
1.02.02	Investimentos	5.584.750	5.222.664
1.02.02.01	Participações Societárias	4.580.555	4.224.343
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	4.579.258	4.223.046
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	1.297	1.297
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.004.195	998.321
1.02.04	Intangível	0	752
1.02.04.01	Intangíveis	0	752
1.02.04.01.02	Outros	0	752

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	6.056.595	5.618.629
2.01	Passivo Circulante	135.327	179.605
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	778	4.772
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	778	4.772
2.01.02	Fornecedores	1.828	843
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.828	843
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.706	1.645
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.490	1.525
2.01.03.01.03	Outras obrigações fiscais federais	1.490	1.525
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	216	120
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	73.842	44.127
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	73.842	44.127
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	73.842	44.127
2.01.05	Outras Obrigações	57.173	128.218
2.01.05.02	Outros	57.173	128.218
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	51.161	95.910
2.01.05.02.05	Instrumentos Financeiros derivativos	0	25.229
2.01.05.02.06	Receitas Diferidas	3.611	3.316
2.01.05.02.09	Demais obrigações	2.401	3.763
2.02	Passivo Não Circulante	1.280.407	1.129.220
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.078.753	1.104.144
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.078.753	1.104.144
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.078.753	1.104.144
2.02.02	Outras Obrigações	53	56
2.02.04	Provisões	192.075	14.948
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.948	14.948
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	11.900	11.900
2.02.04.01.05	Outras Provisões p/ Riscos	3.048	3.048
2.02.04.02	Outras Provisões	177.127	0
2.02.04.02.04	Provisão para Perda em Investimentos	177.127	0
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	9.526	10.072
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	9.526	10.072
2.02.06.02.01	Receitas Diferidas	9.526	10.072
2.03	Patrimônio Líquido	4.640.861	4.309.804
2.03.01	Capital Social Realizado	1.759.393	1.759.393
2.03.02	Reservas de Capital	1.350.141	1.351.419
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-516	-99.433
2.03.02.09	Outras Reservas de Capital	1.350.657	1.450.852
2.03.04	Reservas de Lucros	1.093.935	1.198.992
2.03.04.01	Reserva Legal	136.427	136.427
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	957.508	1.062.565
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	437.392	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	46.433	132.552	41.303	120.751
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-4.687	-13.416	-5.925	-16.941
3.03	Resultado Bruto	41.746	119.136	35.378	103.810
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	119.040	418.029	91.807	230.709
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.908	-16.478	-5.209	-15.047
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.990	4.359	983	3.126
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-60	-9.775	-10	-617
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	121.018	439.923	96.043	243.247
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	160.786	537.165	127.185	334.519
3.06	Resultado Financeiro	-40.021	-109.188	-28.704	-96.634
3.06.01	Receitas Financeiras	6.959	23.422	5.147	30.344
3.06.02	Despesas Financeiras	-46.980	-132.610	-33.851	-126.978
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	120.765	427.977	98.481	237.885
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	99	9.415	2.694	20.671
3.08.01	Corrente	0	0	1.339	0
3.08.02	Diferido	99	9.415	1.355	20.671
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	120.864	437.392	101.175	258.556
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	120.864	437.392	101.175	258.556
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,1	0,35	0,08	0,21
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,1	0,35	0,08	0,21

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	120.864	437.392	101.175	258.556
4.03	Resultado Abrangente do Período	120.864	437.392	101.175	258.556

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	1.511	7.995
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	98.985	111.711
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	437.392	258.556
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	8.999	13.125
6.01.01.03	Ganho ou Perda na alienação de Propriedade para investimento	893	0
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	-439.923	-243.247
6.01.01.05	Variações Monetárias, Líquidas	97.428	100.613
6.01.01.07	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-9.415	-20.671
6.01.01.10	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	144	935
6.01.01.13	Amortização dos custos de captação	2.400	2.400
6.01.01.16	Linearização dos descontos	1.067	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-3.523	-23.505
6.01.02.01	Alugueis a Receber	12.467	15.663
6.01.02.02	Impostos a Recuperar e Créditos Tributários	-1.694	-3.195
6.01.02.04	Créditos com Partes Relacionadas	-723	-1.892
6.01.02.06	Outros Ativos	3.174	356
6.01.02.07	Despesas Antecipadas	-95	-92
6.01.02.09	Fornecedores	985	-2.068
6.01.02.10	Impostos e Contribuições a Pagar	60	-1.495
6.01.02.11	Provisões para Salários e Encargos	-3.994	-25
6.01.02.12	Débitos com Partes Relacionadas	0	-10.849
6.01.02.13	Contas a Pagar	-13.703	-19.908
6.01.03	Outros	-93.951	-80.211
6.01.03.01	Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	0	-351
6.01.03.02	Pagamentos de juros	-93.951	-79.860
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	181.710	188.480
6.02.01	Aquisições de Ativo Não Circulante	-15.014	-15.899
6.02.03	Dividendos Recebidos de Controladas	365.136	246.837
6.02.05	Redução de Capital	0	1.000
6.02.07	Adiantamento para futuro aumento de capital	-2.612	-271.700
6.02.08	Aplicações Financeiras Mantidas para Negociação	-165.800	228.242
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-186.367	-204.360
6.03.01	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-21.616	0
6.03.02	Dividendos Pagos	-149.804	-149.803
6.03.06	Ações em Tesouraria	-14.947	-54.557
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.146	-7.885
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4.132	9.884
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	986	1.999

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.759.393	1.351.419	1.198.992	0	0	4.309.804
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.759.393	1.351.419	1.198.992	0	0	4.309.804
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-14.947	-105.057	0	0	-120.004
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-14.947	0	0	0	-14.947
5.04.06	Dividendos	0	0	-105.057	0	0	-105.057
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	437.392	0	437.392
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	437.392	0	437.392
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	13.669	0	0	0	13.669
5.06.04	Plano de opções reflexo de controladas	0	13.669	0	0	0	13.669
5.07	Saldos Finais	1.759.393	1.350.141	1.093.935	437.392	0	4.640.861

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.759.393	1.396.133	1.021.797	0	0	4.177.323
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.759.393	1.396.133	1.021.797	0	0	4.177.323
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-55.154	-127.631	0	0	-182.785
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-54.557	0	0	0	-54.557
5.04.06	Dividendos	0	0	-127.631	0	0	-127.631
5.04.08	Outros	0	-2.170	0	0	0	-2.170
5.04.09	Ações em Tesouraria Cedidas	0	1.573	0	0	0	1.573
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	258.556	0	258.556
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	258.556	0	258.556
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	10.656	0	0	0	10.656
5.06.04	Plano de opções reflexo de controladas	0	10.656	0	0	0	10.656
5.07	Saldos Finais	1.759.393	1.351.635	894.166	258.556	0	4.263.750

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 30/09/2025	01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	148.066	133.583
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	145.377	134.669
7.01.02	Outras Receitas	2.833	-151
7.01.02.04	Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	2.833	-151
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-144	-935
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-25.995	-11.891
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-5.512	-5.558
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-20.483	-6.333
7.03	Valor Adicionado Bruto	122.071	121.692
7.04	Retenções	-9.751	-13.125
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-9.751	-13.125
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	112.320	108.567
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	463.345	273.591
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	439.923	243.247
7.06.02	Receitas Financeiras	23.422	30.344
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	575.665	382.158
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	575.665	382.158
7.08.01	Pessoal	3.513	6.915
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.883	7.943
7.08.01.02	Benefícios	-4.531	-1.349
7.08.01.03	F.G.T.S.	161	321
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.867	-9.751
7.08.02.01	Federais	2.311	-10.244
7.08.02.03	Municipais	556	493
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	131.893	126.438
7.08.03.01	Juros	132.610	126.978
7.08.03.03	Outras	-717	-540
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	437.392	258.556
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	437.392	258.556

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	9.427.002	8.503.874
1.01	Ativo Circulante	2.345.550	2.256.473
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	8.653	49.040
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.829.725	1.759.419
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.829.725	1.759.419
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	1.829.725	1.759.419
1.01.03	Contas a Receber	400.898	364.688
1.01.03.01	Clientes	192.029	218.240
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	208.869	146.448
1.01.04	Estoques	46.805	30.169
1.01.06	Tributos a Recuperar	39.157	37.749
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	39.157	37.749
1.01.07	Despesas Antecipadas	11.559	6.033
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	8.753	9.375
1.01.08.03	Outros	8.753	9.375
1.01.08.03.01	Demais ativos	7.764	8.815
1.01.08.03.03	Empréstimos a Receber	989	560
1.02	Ativo Não Circulante	7.081.452	6.247.401
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	541.311	378.686
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	12.896
1.02.01.04	Contas a Receber	407.076	252.542
1.02.01.04.01	Clientes	13.225	16.556
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	393.851	235.986
1.02.01.07	Tributos Diferidos	12.714	17.223
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	12.714	17.223
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	6.996	14.703
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	6.996	14.703
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	114.525	81.322
1.02.01.10.03	Depósitos e bloqueios judiciais	112.420	78.787
1.02.01.10.06	Demais ativos	1.848	2.142
1.02.01.10.11	Empréstimos a Receber	257	393
1.02.02	Investimentos	6.376.449	5.714.817
1.02.02.01	Participações Societárias	262.583	193.895
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	240.069	171.381
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	22.514	22.514
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	6.113.866	5.520.922
1.02.02.02.02	Propriedades para Investimento	6.113.866	5.520.922
1.02.03	Imobilizado	59.386	40.017
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	59.386	40.017
1.02.04	Intangível	104.306	113.881
1.02.04.01	Intangíveis	104.306	113.881
1.02.04.01.02	Sistema de processamento de dados	16.137	24.960
1.02.04.01.03	Ágio na aquisição de investimentos	88.169	88.169
1.02.04.01.04	Outros	0	752

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	9.427.002	8.503.874
2.01	Passivo Circulante	879.934	816.291
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	39.493	50.427
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	39.493	50.427
2.01.02	Fornecedores	30.406	15.195
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	30.406	15.195
2.01.03	Obrigações Fiscais	33.135	28.067
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9.005	10.773
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais Federais	9.005	10.773
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	2.068	2.410
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	22.062	14.884
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	384.940	262.026
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	174.699	137.462
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	174.699	137.462
2.01.04.02	Debêntures	210.241	124.564
2.01.04.02.01	Encargos Sobre Debêntures	-1.437	-1.437
2.01.04.02.02	Debêntures	211.678	126.001
2.01.05	Outras Obrigações	391.960	460.576
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	8.936	3.112
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	8.936	3.112
2.01.05.02	Outros	383.024	457.464
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	51.161	95.910
2.01.05.02.04	Receitas Diferidas	26.323	22.680
2.01.05.02.05	Instrumentos Financeiros derivativos	0	25.229
2.01.05.02.09	Demais obrigações	305.540	313.645
2.02	Passivo Não Circulante	3.905.991	3.377.563
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	3.599.713	3.174.173
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.867.039	2.242.577
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.867.039	2.242.577
2.02.01.02	Debêntures	732.674	931.596
2.02.02	Outras Obrigações	207.868	129.126
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	829	2.985
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	829	2.985
2.02.02.02	Outros	207.039	126.141
2.02.02.02.13	Demais obrigações	207.039	126.141
2.02.03	Tributos Diferidos	13.639	8.159
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	13.639	8.159
2.02.03.01.02	Outros impostos s/ receitas diferidas	13.639	8.159
2.02.04	Provisões	34.057	16.823
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.416	12.416
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	12.416	12.416
2.02.04.02	Outras Provisões	21.641	4.407
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	50.714	49.282
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	50.714	49.282
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	4.641.077	4.310.020

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.01	Capital Social Realizado	1.759.393	1.759.393
2.03.02	Reservas de Capital	1.350.141	1.351.419
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-516	-99.433
2.03.02.09	Outras Reservas de Capital	1.350.657	1.450.852
2.03.04	Reservas de Lucros	1.093.935	1.198.992
2.03.04.01	Reserva Legal	136.427	136.427
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	957.508	1.062.565
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	437.392	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	216	216

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	369.110	1.075.210	307.330	885.367
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-92.635	-261.053	-101.622	-295.685
3.03	Resultado Bruto	276.475	814.157	205.708	589.682
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-21.147	46.908	-29.850	-104.232
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-37.387	-128.461	-35.389	-111.203
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	18.976	447.189	94.829	112.563
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.854	-270.216	-89.014	-93.316
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-882	-1.604	-276	-12.276
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	255.328	861.065	175.858	485.450
3.06	Resultado Financeiro	-97.615	-344.565	-54.300	-183.522
3.06.01	Receitas Financeiras	74.142	184.761	74.727	181.129
3.06.02	Despesas Financeiras	-171.757	-529.326	-129.027	-364.651
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	157.713	516.500	121.558	301.928
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-36.821	-79.024	-20.357	-43.294
3.08.01	Corrente	-17.541	-79.030	-15.604	-56.095
3.08.02	Diferido	-19.280	6	-4.753	12.801
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	120.892	437.476	101.201	258.634
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	120.892	437.476	101.201	258.634
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	120.864	437.392	101.175	258.556
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	28	84	26	78
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,1	0,35	0,08	0,21
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,1	0,35	0,08	0,21

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	120.892	437.476	101.201	258.634
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	120.892	437.476	101.201	258.634
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	120.864	437.392	101.175	258.556
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	28	84	26	78

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/09/2025	01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	335.077	312.799
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	592.228	673.498
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	437.476	258.634
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	87.951	140.530
6.01.01.03	Ganho ou Perda na alienação de Propriedade para investimento	-267.484	-135.204
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.604	12.276
6.01.01.05	Variações Monetárias, Líquidas	212.778	180.561
6.01.01.06	Provisão para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	37.726	-138
6.01.01.07	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-6	-12.801
6.01.01.08	Provisão para Pagamento Baseado em Ações	13.669	10.656
6.01.01.09	Provisão para Programa de Bonificação	16.958	15.545
6.01.01.10	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	3.958	8.671
6.01.01.11	Perda (Ganho) de Participação	0	125.212
6.01.01.13	Amortização dos custos de captação	8.026	5.485
6.01.01.15	Provisão para desvalorização de Estoque	299	128
6.01.01.16	Linearização dos descontos	39.273	63.943
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	173.945	-15.472
6.01.02.01	Alugueis a Receber	147.049	9.577
6.01.02.02	Impostos a Recuperar e Créditos Tributários	-1.408	0
6.01.02.03	Empréstimos a Receber	-293	-64
6.01.02.04	Créditos com Partes Relacionadas	7.707	3.143
6.01.02.06	Outros Ativos	-32.288	-13.833
6.01.02.07	Despesas Antecipadas	-5.526	-5.917
6.01.02.08	Estoque	-16.935	-4.792
6.01.02.09	Fornecedores	-4.768	-7.717
6.01.02.10	Impostos e Contribuições a Pagar	90.586	47.540
6.01.02.11	Provisões para Salários e Encargos	-27.892	-17.149
6.01.02.12	Débitos com Partes Relacionadas	3.668	-8.567
6.01.02.13	Contas a Pagar	14.045	-17.693
6.01.03	Outros	-431.096	-345.227
6.01.03.01	Pagamentos de imposto de renda e contribuição social	-75.523	-55.288
6.01.03.02	Pagamentos de juros	-355.573	-289.939
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-633.015	-256.683
6.02.01	Aquisições de Ativo Não Circulante	-1.291.273	-219.668
6.02.02	Venda de Ativo Permanente	584.322	113.661
6.02.03	Dividendos Recebidos de Controladas	1.208	1.086
6.02.07	Adiantamento para futuro aumento de capital	-16.770	0
6.02.08	Aplicações Financeiras Mantidas para Negociação	89.582	-151.687
6.02.10	Outros	-84	-75
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	257.551	-94.109
6.03.01	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-211.950	-889.749
6.03.02	Dividendos Pagos	-149.804	-149.803
6.03.03	Captação de Empréstimos	700.000	1.000.000
6.03.06	Ações em Tesouraria	-14.947	-54.557

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.03.07	Aquisições de Ativo Não Circulante	-65.748	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-40.387	-37.993
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	49.040	59.473
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	8.653	21.480

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.759.393	1.351.419	1.198.992	0	0	4.309.804	216	4.310.020
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.759.393	1.351.419	1.198.992	0	0	4.309.804	216	4.310.020
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-14.947	-105.057	0	0	-120.004	-84	-120.088
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-14.947	0	0	0	-14.947	0	-14.947
5.04.06	Dividendos	0	0	-105.057	0	0	-105.057	0	-105.057
5.04.08	Outros	0	0	0	0	0	0	-84	-84
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	437.392	0	437.392	84	437.476
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	437.392	0	437.392	84	437.476
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	13.669	0	0	0	13.669	0	13.669
5.06.04	Plano de opções reflexo de controladas	0	13.669	0	0	0	13.669	0	13.669
5.07	Saldos Finais	1.759.393	1.350.141	1.093.935	437.392	0	4.640.861	216	4.641.077

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.759.393	1.396.133	1.021.797	0	0	4.177.323	195	4.177.518
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.759.393	1.396.133	1.021.797	0	0	4.177.323	195	4.177.518
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-55.154	-127.631	0	0	-182.785	-75	-182.860
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-54.557	0	0	0	-54.557	0	-54.557
5.04.06	Dividendos	0	0	-127.631	0	0	-127.631	0	-127.631
5.04.08	Outros	0	-2.170	0	0	0	-2.170	-75	-2.245
5.04.09	Ações em Tesouraria Cedidas	0	1.573	0	0	0	1.573	0	1.573
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	258.556	0	258.556	78	258.634
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	258.556	0	258.556	78	258.634
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	10.656	0	0	0	10.656	0	10.656
5.06.04	Plano de opções reflexo de controladas	0	10.656	0	0	0	10.656	0	10.656
5.07	Saldos Finais	1.759.393	1.351.635	894.166	258.556	0	4.263.750	198	4.263.948

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 30/09/2025	01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	1.634.399	1.080.171
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.250.879	1.060.738
7.01.02	Outras Receitas	387.478	28.104
7.01.02.02	Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	387.478	28.104
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-3.958	-8.671
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-438.619	-243.980
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-133.301	-118.394
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-305.318	-125.586
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.195.780	836.191
7.04	Retenções	-87.951	-140.530
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-87.951	-140.530
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.107.829	695.661
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	183.157	168.853
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.604	-12.276
7.06.02	Receitas Financeiras	184.761	181.129
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.290.986	864.514
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.290.986	864.514
7.08.01	Pessoal	112.847	105.230
7.08.01.01	Remuneração Direta	69.853	64.743
7.08.01.02	Benefícios	34.803	33.375
7.08.01.03	F.G.T.S.	8.191	7.112
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	220.265	144.070
7.08.02.01	Federais	179.617	113.020
7.08.02.02	Estaduais	25.555	18.062
7.08.02.03	Municipais	15.093	12.988
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	520.398	356.580
7.08.03.01	Juros	529.326	364.651
7.08.03.02	Aluguéis	1.782	1.089
7.08.03.03	Outras	-10.710	-9.160
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	437.476	258.634
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	437.392	258.556
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	84	78

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO OPERACIONAL

EXCELENTE PERFORMANCE DOS INDICADORES OPERACIONAIS NO PERÍODO.

Indicadores Operacionais	3T25	3T24	Var. %	09M25	09M24	Var. %
ABL Total Média (m²)	788.569	701.010	12,5%	776.070	723.376	7,3%
ABL Própria Final (m²)	448.966	471.897	-4,9%	472.133	471.897	0,0%
ABL Própria Média (m²)	448.966	482.969	-7,0%	472.133	488.111	-3,3%
ABL Total Média Shopping (m²)	735.059	662.210	11,0%	735.069	669.252	9,8%
ABL Própria Média Shopping (m²)	422.397	431.248	-2,1%	438.523	444.217	-1,3%
Total Shoppings ⁽¹⁾	17	16	6,3%	17	16	6,3%
Vendas Totais (R\$ mil)	5.999.147	4.896.417	22,5%	17.340.597	14.152.919	22,5%
Vendas mesmas lojas (SSS)	5,8%	8,9%	-3,1 p.p.	8,2%	6,6%	1,6 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	9,0%	10,3%	-1,3 p.p.	10,8%	9,1%	1,6 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	7,1%	6,3%	0,8 p.p.	7,3%	5,3%	2,0 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	7,5%	3,8%	3,7 p.p.	7,2%	2,6%	4,6 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,1%	11,0%	0,1 p.p.	11,1%	11,5%	-0,4 p.p.
Taxa de Ocupação	96,1%	95,9%	0,2 p.p.	96,3%	95,0%	1,3 p.p.
Inadimplência líquida	-0,3%	-3,1%	2,8 p.p.	0,6%	-0,5%	1,1 p.p.
Venda/m² - Shoppings ⁽²⁾	8.739	7.826	11,7%	25.661	22.675	13,2%
Aluguel/m² - Shoppings ⁽²⁾	689	591	16,7%	1.993	1.811	10,0%
Aluguel/m² ⁽³⁾	612	538	13,6%	1.768	1.544	14,5%

1. Considera Iguatemi Esplanada e Esplanada Shopping como um único empreendimento.
2. Considera vendas e receita de aluguel dos shoppings e ABL total shoppings (exclui torres, outlets e Power Center Iguatemi Campinas).
3. Considera ABL total shoppings, outlets e torres.

ALUGUEL MÍNIMO + OVERAGE + LOCAÇÃO TEMPORÁRIA (R\$ MIL)

Portfolio	3T25	3T24	Var. %	09M25	09M24	Var. %
Iguatemi São Paulo	97.108	84.747	14,6%	277.760	251.851	10,3%
JK Iguatemi	48.109	43.471	10,7%	135.646	124.746	8,7%
Pátio Higienópolis	37.738	35.469	6,4%	110.951	105.874	4,8%
Pátio Paulista	37.437	-	-	73.618	-	-
Market Place	7.620	6.399	19,1%	19.671	19.970	-1,5%
Market Place Torre (I & II)	6.623	6.568	0,8%	19.285	19.783	-2,5%
Iguatemi Alphaville	12.337	11.301	9,2%	36.175	33.266	8,7%
Iguatemi Campinas	40.080	38.207	4,9%	118.666	113.046	5,0%
Galleria	8.647	8.253	4,8%	25.583	24.866	2,9%
Torre Sky Galleria	3.335	3.109	7,3%	9.811	9.259	6,0%
Iguatemi Esplanada	25.108	24.062	4,3%	75.356	71.708	5,1%
Iguatemi São Carlos	-	2.928	n/a	-	11.457	n/a
Iguatemi Ribeirão Preto	11.255	10.640	5,8%	32.943	31.664	4,0%
Iguatemi Rio Preto	12.906	12.204	5,8%	37.904	36.780	3,1%
Iguatemi Porto Alegre	47.620	45.462	4,7%	139.572	134.448	3,8%
Torre Iguatemi Porto Alegre	3.046	2.823	7,9%	8.940	8.313	7,5%
Praia de Belas	16.014	16.222	-1,3%	48.927	46.648	4,9%

Comentário do Desempenho

Iguatemi Brasília	17.781	16.312	9,0%	51.513	47.690	8,0%
Rio Sul	40.306	-	n/a	120.940	-	n/a
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	5.740	5.547	3,5%	16.427	15.129	8,6%
I Fashion Outlet Santa Catarina	2.372	2.524	-6,0%	8.942	6.675	34,0%
Power Center Iguatemi Campinas	1.232	1.176	4,8%	3.547	3.453	2,7%
Total	482.415	377.422	27,8%	1.372.176	1.116.627	22,9%
Aluguel/m²	612	538	13,6%	1.768	1.544	14,5%

ESTACIONAMENTO

Portfolio	3T25	3T24	Var. %	09M25	09M24	Var. %
Iguatemi São Paulo	13.311	10.991	21,1%	38.620	33.243	16,2%
JK Iguatemi	9.733	8.142	19,6%	28.925	23.995	20,5%
Pátio Higienópolis	6.620	6.518	1,6%	21.050	18.388	14,5%
Pátio Paulista	5.962	-	n/a	11.842	-	n/a
Market Place	4.462	4.177	6,8%	14.183	12.505	13,4%
Market Place Torre (I & II)	-	-	n/a	-	-	n/a
Iguatemi Alphaville	5.530	4.783	15,6%	16.820	14.154	18,8%
Iguatemi Campinas	11.483	10.747	6,9%	34.645	32.378	7,0%
Galleria	4.407	3.764	17,1%	12.884	11.395	13,1%
Torre Sky Galleria	-	-	n/a	-	-	n/a
Iguatemi Esplanada	9.697	8.727	11,1%	29.670	26.099	13,7%
Iguatemi São Carlos	-	804	n/a	-	2.922	n/a
Iguatemi Ribeirão Preto	3.142	2.608	20,5%	9.671	7.833	23,5%
Iguatemi Rio Preto	3.297	2.791	18,1%	9.905	8.310	19,2%
Iguatemi Porto Alegre	10.963	9.702	13,0%	30.876	27.246	13,3%
Torre Iguatemi Porto Alegre	-	-	n/a	-	-	n/a
Praia de Belas	4.677	4.216	10,9%	13.981	10.558	32,4%
Iguatemi Brasília	4.055	3.644	11,3%	12.586	11.093	13,5%
Rio Sul	4.736	-	n/a	14.075	-	n/a
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	1.530	1.056	44,8%	4.550	2.285	99,1%
I Fashion Outlet Santa Catarina	-	-	n/a	-	-	n/a
Power Center Iguatemi Campinas	306	240	27,3%	1.310	872	50,2%
Total	103.912	82.912	25,3%	305.594	243.277	25,6%

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO CONSOLIDADO

DRE Consolidada - Contábil (R\$ mil)	3T25	3T24	Var. %
Receita Bruta	428.209	362.933	18,0%
Impostos e descontos	-59.099	-55.603	6,3%
Receita Líquida	369.110	307.330	20,1%
Custos e Despesas	-98.614	-89.133	10,6%
Outras Receitas (Desp.) Operacionais	17.122	5.815	194,4%
Resultado de Equivalência Patrimonial	-882	-276	219,6%
EBITDA	286.736	223.736	28,2%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>77,68%</i>	<i>72,80%</i>	4,9 p.p.
Depreciação e Amortização	-31.408	-47.878	-34,4%
EBIT	255.328	175.858	45,2%

Comentário do Desempenho

<i>Margem EBIT</i>	69,17%	57,22%	12,0 p.p.
Receitas Financeiras	74.142	74.727	-0,8%
Despesas Financeiras	-171.757	-129.027	33,1%
IR e CSLL	-36.821	-20.357	80,9%
Lucro Líquido	120.892	101.201	19,5%
<i>Margem Líquida</i>	32,75%	32,93%	-0,2 p.p.
<i>Atribuído a Sócios da Empresa Controladora</i>	120.864	101.175	19,5%
<i>Atribuído a Sócios Não Controladores</i>	28	26	7,7%
FFO	152.300	149.079	2,16%
<i>Margem FFO</i>	41,26%	48,51%	-7,2 p.p.

RECEITA BRUTA

A Receita Bruta, da Iguatemi no período foi de R\$ 428 milhões, aumento de 18% em relação ao mesmo período de 2024.

Receita Bruta - Contábil (R\$ mil)	3T25	3T24	Var. %
Aluguel	277.913	245.377	13,3%
Taxa de Administração	30.218	21.399	41,2%
Estacionamento	60.592	54.483	11,2%
Operações de varejo	59.486	41.674	42,7%
Total	428.209	362.933	18,0%

A Receita de Aluguel, composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual (*Overage*) e Locações Temporárias, teve um aumento de 13,3 % em relação a 2024.

Receita de Aluguel - Contábil (R\$ mil)	3T25	3T24	Var. %
Aluguel Mínimo	224.572	200.522	12,0%
Aluguel Percentual	23.556	19.167	22,9%
Locações Temporárias	29.785	25.688	15,9%
Total	277.913	245.377	13,3%

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

- Aluguel Mínimo: aumento de 12%, influenciado pelas mudanças de portfólio e participação, como também o repasse do IGP-M nos aniversários dos contratos. Além disso, o aumento na taxa de ocupação dos empreendimentos e leasing spreads positivos aplicados nas renovações de contratos.
- Aluguel Percentual (*Overage*): aumento de 22,9%, decorrente do crescimento das vendas, e da redução no custo de ocupação.
- Locações Temporárias: aumento de 15,9%, impulsionado resultados do portfólio de produtos de mídia da Companhia, locação de espaços de eventos nos shoppings, além dos novos patrocínios.

A Taxa de Administração apresentou um aumento de 41,2% em relação ao mesmo período de 2024, impactada pelo crescimento do resultado operacional dos empreendimentos, além da adição das taxas de administração do RioSul e Pátio Paulista; e a

Comentário do Desempenho

implementação da cobrança dessa taxa nos shoppings Market Place e Galleria, que passaram a adotar esse modelo após a entrada de novos sócios.

A Receita de Estacionamento atingiu R\$ 61 milhões, 11,2% acima do ano de 2024, tal resultado é devido ao aumento do fluxo de veículos, somando a revisão das tarifas.

DEDUÇÕES, IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

As Deduções, Impostos e Contribuições somaram R\$ 59 milhões negativos.

RECEITA LÍQUIDA

A Receita Líquida do período foi de R\$ 369 milhões, aumento de 20,1% em relação ao mesmo período de 2024.

CUSTOS E DESPESAS

Custos e Despesas - Contábil (R\$ mil)	3T25	3T24	Var. %
Custos de Aluguéis e Serviços	-70.211	-63.295	10,9%
Pessoal	-8.728	-9.046	-3,5%
Serviços de terceiros	-3.448	-3.959	-12,9%
Fundo de promoção	-1.020	-825	23,6%
Estacionamento	-10.305	-11.485	-10,3%
Operações de varejo	-36.692	-27.682	32,5%
Outros	-10.018	-10.298	-2,7%
Despesas	-28.403	-25.838	9,9%
Pessoal	-13.951	-14.509	-3,8%
Remuneração baseado em ações	-5.770	-3.552	62,4%
Serviços de terceiros	-4.202	-3.836	9,5%
Outros	-4.480	-3.941	13,7%
Subtotal	-98.614	-89.133	10,6%
Depreciação e Amortização	-31.408	-47.878	-34,4%
Total	-130.022	-137.011	-5,1%

A linha de Custos de Aluguéis e Serviços foi de R\$ 70 milhões no período (excluindo depreciação e amortização), apresentou um aumento de 10,9% em comparação ao mesmo período de 2024, em função do aumento do fundo de promoção e operações com varejo. As Despesas ficaram 9,9% acima do mesmo período de 2024, principalmente pelo aumento de despesas na linha de remuneração e serviço de terceiros.

Comentário do Desempenho

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

Outras Rec. (Desp.) Op. - Contábil (R\$ mil)	3T25	3T24	Var. %
Outros	17.122	5.815	194,45%
Outras Receitas (Desp.) Op.	17.122	5.815	194,45%

RESULTADO FINANCEIRO

Resultado Financeiro Líquido - Contábil (R\$ mil)	3T25	3T24	Var. %
Receitas Financeiras	74.142	74.727	-0,78%
Despesas Financeiras	-171.757	-129.027	133,12%
Resultado Financeiro	-97.615	-54.300	79,77%

As Receitas e despesas financeiras líquidas da Iguatemi no período foi de R\$ 98 milhões negativos, 79,77% acima do valor apresentado no mesmo período de 2024, incluiu efeitos não recorrentes das aquisições das participações dos shoppings Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, além de ajustes a valor presente do contas a receber de vendas de participações.

IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (CORRENTE E DIFERIDO)

Em 2025, o Imposto de Renda e Contribuição Social totalizou R\$ 37 milhões.

EBITDA CONSOLIDADO

Conciliação do EBIT (LAJIR) e EBITDA (LAJIDA) - Contábil (R\$ mil)	3T25	3T24	Var. %
Lucro Líquido	120.892	101.201	19,5%
(+) IR / CS	36.821	20.357	80,9%
(+) Despesas Financeiras	171.757	129.027	33,1%
(-) Receitas Financeiras	-74.142	-74.727	-0,8%
EBIT (LAJIR)	255.328	175.858	45,2%
(+) Depreciação e Amortização	31.408	47.878	-34,4%
EBITDA	286.736	223.736	28,2%
Receita Líquida	369.110	307.330	20,1%
Margem EBITDA	77,68%	72,80%	4,9 p.p.

Comentário do Desempenho

ENDIVIDAMENTO

	30/09/2025	30/09/2024	Var. %
Dívida Total ⁽¹⁾	3.984.653	3.490.877	14,1%
Disponibilidades	1.838.378	1.869.490	-1,7%
Dívida Líquida	2.146.275	1.621.387	32,4%
EBITDA (LTM)	1.258.817	884.904	42,3%
Dívida Líquida/EBITDA	1,70	1,83	-6,95%

A Companhia encerrou o período com uma Dívida Total de R\$ 3,9 bilhões. A Disponibilidade de Caixa encontrava-se em R\$1,8 bilhão, queda de 1,7%, levando a uma Dívida Líquida de R\$ 2,1 bilhão e um múltiplo Dívida Líquida/EBITDA de 1,70, uma redução de 6,95% em relação ao mesmo período de 2024.

MERCADO DE CAPITAIS

Composição acionária (Iguatemi S.A.)	IGTI3 (ONs)	IGTI4 (PNs)	IGTI11 (Units)		Unit Equivalente	
	# ações ON	# ações PN	# ações ON	# ações PN	(teórico)	% total
Acionista controlador	530.132.630	0	4.209.970	8.419.940	79.943.203	26,94%
Float	24.317.835	2.284.828	212.303.941	424.607.882	216.757.129	73,05%
Tesouraria	0	0	28.053	56.106	28.053	0,01%
Total	554.450.465	2.284.828	216.541.964	433.083.928	296.728.385	100,0%

A Unit da Iguatemi encerrou o 3T25 cotada a R\$ 24,48. Atualmente, 14 analistas de mercado têm cobertura ativa na Iguatemi.

IGTI11	
Preço final (30/09/2025)	R\$ 24,48
Maior preço 3T25	R\$ 24,57
Menor preço 3T25	R\$ 20,62
Valorização no 3T25	7,8%
Número de units equivalentes	296.728.385
Market Cap (30/09/2025)	R\$ 7.263.911
Média diária de liquidez 3T25	R\$ 51.560.301

Fonte: Bloomberg. Data base: 30/09/2025

Comentário do Desempenho

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

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

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas

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

1 Contexto operacional

a) Objeto social

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

A Companhia é controlada pela GJ Investimentos e Participações S.A. (“GJIP”), que em 30 de setembro de 2025 detém, das ações em circulação da Companhia, 41,26% do seu capital total.

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. e suas controladas (“Iguatemi” ou “Iguatemi e suas controladas”) é o principal investimento da Companhia. Em 30 de setembro de 2025, a Companhia detém 100% das ações em circulação da Iguatemi e do seu capital total e votante.

b) Informações sobre o investimento na Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A

A Iguatemi com sede na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, na cidade de São Paulo - SP, 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.

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

Os resultados operacionais da Companhia estão sujeitos a tendências sazonais que afetam a indústria de shopping centers. Vendas em shopping centers geralmente aumentam em períodos sazonais, como nas semanas antes da páscoa (abril), Dia das Mães (maio), Dia dos Namorados (que no Brasil ocorre em junho), Dia dos Pais (que no Brasil ocorre em agosto), Dia das Crianças (que no Brasil ocorre em outubro) Black Friday (novembro) e Natal (dezembro). Além

Notas Explicativas

disso, a grande maioria dos arrendatários dos shoppings da Companhia paga o aluguel duas vezes em dezembro sob seus respectivos contratos de locação.
A participação direta e indireta em shoppings, estão descritas no quadro abaixo:

	Participação %			
	30.09.2025		31.12.2024	
	Direta	Indireta	Total	Total
Shopping Center Iguatemi São Paulo ("SCISP")	-	59,57	59,57	59,57
Shopping Center JK Iguatemi ("JK Iguatemi")	56,00	44,00	100,00	100,00
Shopping Center Iguatemi Campinas ("SCIC")	-	70,00	70,00	70,00
Shopping Center Iguatemi Porto Alegre ("SCIPA")	36,00	6,58	42,58	42,58
Shopping Center Iguatemi Brasília ("SCIBRA")	-	64,00	64,00	64,00
Shopping Center Iguatemi Alphaville ("SCIAAlpha")	-	60,00	60,00	60,00
Market Place Shopping Center ("MPSC") (ii)	-	51,00	51,00	100,00
Praia de Belas Shopping Center ("PBSC")	-	57,55	57,55	57,55
Shopping Center Galleria ("SCGA") (ii)	-	51,00	51,00	100,00
Esplanada Shopping Center ("SCESP")	-	53,21	53,21	53,21
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto ("SCIRP")	-	88,96	88,96	88,96
Shopping Center Iguatemi São José Rio Preto ("SCIRIOP")	-	88,00	88,00	88,00
Shopping Center Iguatemi Esplanada ("SCIESP")	-	65,71	65,71	65,71
Platinum Outlet Premium Novo Hamburgo ("IFONH")	-	51,00	51,00	51,00
Ifashion Outlet Santa Catarina ("IFOSC")	-	54,00	54,00	54,00
Boulevard Campinas	-	77,00	77,00	77,00
Praia de Belas Prime Offices	-	43,78	43,78	43,78
Market Place Tower ("MPT") (ii)	-	51,00	51,00	100,00
Shopping Patio Higienópolis ("SPH") (i)	-	28,95	28,95	11,54
Shopping Riosul	-	16,63	16,63	16,63
Shopping Patio Paulista ("SPP") (i)	-	11,45	11,45	-

- (i) Em 15 de abril de 2025 foi 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.
- (ii) Em 30 de junho de 2025 foi realizada a venda das frações de 49% do Market Place Shopping Center ("MPSC") e Shopping Center Galleria ("SCGA"). Maiores detalhes desta operação, vide comunicado ao mercado expedido em 30 de junho de 2025.

2 Apresentação e elaboração das informações trimestrais

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

2.1 Base de preparação e apresentação

As informações trimestrais individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21/CPC 21 – Demonstrações Intermediárias e de acordo com a norma internacional IAS 34 – *Interim financial reporting*, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na nota 3 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Notas Explicativas

Portanto, estas informações trimestrais não incluem todas as notas e divulgações exigidas pelas normas para as demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, e, consequentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas. Com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM. As informações trimestrais foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

As informações trimestrais foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando ao preparar as informações trimestrais.

As informações trimestrais são apresentadas em milhares de reais (R\$), exceto se indicado de outra forma.

Os dados não financeiros incluídos nestas informações trimestrais, tais como áreas, projeções, cobertura de seguros, entre outros, não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes.

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 04 de novembro de 2025.

2.2 Novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis

No período findo em 30 de setembro de 2025, as novas normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2025, foram avaliadas e não produziram efeitos nas informações financeiras intermediárias divulgadas, adicionalmente a Companhia não adotou antecipadamente as IFRS emitidas e ainda não vigentes.

3 Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
(a) Caixa e Equivalentes de Caixa				
Caixa e bancos	986	4.132	8.653	49.040
Total	986	4.132	8.653	49.040
(b) Aplicações Financeiras				
Fundo de investimento nacional (i)	284.050	90.329	1.348.814	1.021.811
Fundo de investimento no exterior (ii)	47.596	68.274	63.540	90.724
Aplicações financeiras compromissadas (iii)	-	70	-	284.373
Fundos de investimentos multimercados (iv)	-	-	417.371	375.407
Total	331.646	158.673	1.829.725	1.772.315
Circulante	332.632	162.735	1.838.378	1.808.459
Não circulante	-	70	-	12.896

Notas Explicativas

(i) É representado por fundo de investimento de renda fixa não exclusivo, com liquidez diária e rendimentos acumulados de 13,44% até 30 de setembro 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 tinham por objetivo a garantia de empréstimo na modalidade de Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) e, aplicação para futura aquisição de participação no Shopping RioSul. Todos os valores foram resgatados e seus compromissos liquidados.

(iv) Fundos de Investimentos Multimercados

Aplicação administrada pela G5 Partners que, refere-se basicamente a fundo de investimento mutimercado exclusivo com estratégia ampla e diversificada de investimentos.

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Títulos de renda fixa (i)	-	-	309.641	285.213
Títulos de renda variável (ii)	-	-	107.730	90.194
	-	-	417.371	375.407

- (i) Composto substancialmente por títulos públicos, debêntures, direitos creditórios e outros. Para o período findo em 30 de setembro de 2025, a rentabilidade média foi de aproximadamente 14,82% (13,68% - 2024).
- (ii) Composto por investimentos em participações societárias não sujeitos a variação cambial. Para o período findo em 30 de setembro de 2025, a rentabilidade média foi de aproximadamente 2,20% (14,45% - 2024).

4 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Aluguéis, co-participações, varejo e prestação de serviços	33.352	41.401	320.931	348.283
Linearização, líquida da amortização (i)	848	2.166	73.622	107.820
Valores a receber parceiros (ii)	-	-	126.095	-
Contas a receber M&A (iii)	-	-	249.331	95.147
Outras (iv)	9.225	13.649	153.672	179.467
	43.425	57.216	923.651	730.717
Provisão para créditos com perda esperada	(12.822)	(12.684)	(115.677)	(113.487)
	30.603	44.532	807.974	617.230
Circulante	28.235	29.747	400.898	364.688
Não circulante	2.368	14.785	407.076	252.542

- (i) A linearização é representada substancialmente por descontos contratuais concedidos á lojistas e são amortizados pelo prazo remanescente do contrato de locação, como previsto pelo CPC 06(R2)/IFRS 16.

Notas Explicativas

- (ii) Referem-se aos valores a receber dos parceiros, relacionados a venda das participações adquiridas em abril de 2025 dos Shoppings Pátios Paulista e Higienópolis, corrigidos pelo CDI e vencimento da parcela final em abril 2027.
- (iii) Referem-se as vendas das participações dos Shoppings Market Place, Market Place Torres, Galleria, São Carlos e Alphaville, atualizados com base no índice IPCA/IBGE e último vencimento em dezembro de 2028.
- (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	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
A vencer de 721 a 1440 dias	665	1.839	261.281	158.902
A vencer de 361 a 720 dias	1.703	12.946	145.795	93.641
A vencer até 360 dias	27.757	28.316	380.218	346.607
Vencidas até 30 dias	912	739	14.666	15.872
Vencidas de 31 a 60 dias	202	177	7.040	6.544
Vencidas de 61 a 90 dias	61	65	2.416	1.971
Vencidas de 91 a 120 dias	178	142	3.705	3.417
Vencidas de 121 a 360 dias	1.344	1.196	21.113	16.092
Vencidas há mais de 360 dias	10.603	11.796	87.417	87.671
	<u>43.425</u>	<u>57.216</u>	<u>923.651</u>	<u>730.717</u>

Abaixo, a composição por idade de vencimento dos valores a receber sem o impacto da linearização:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
A vencer de 721 a 1440 dias	157	539	217.108	94.211
A vencer de 361 a 720 dias	1.533	12.513	131.071	72.077
A vencer até 360 dias	27.587	27.883	365.493	325.042
Vencidas até 30 dias	912	739	14.665	15.872
Vencidas de 31 a 60 dias	202	177	7.041	6.544
Vencidas de 61 a 90 dias	61	65	2.416	1.971
Vencidas de 91 a 120 dias	178	142	3.705	3.417
Vencidas de 121 a 360 dias	1.344	1.196	21.113	16.092
Vencidas há mais de 360 dias	10.603	11.796	87.417	87.671
	<u>42.577</u>	<u>55.050</u>	<u>850.029</u>	<u>622.897</u>

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

Notas Explicativas

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	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Saldo inicial	(12.684)	(12.384)	(113.487)	(116.363)
Constituição de provisão das perdas de créditos esperadas	(144)	(765)	(3.958)	(3.488)
Baixa/reversão/transferência de créditos incobráveis	6	465	1.768	6.364
Saldo final	(12.822)	(12.684)	(115.677)	(113.487)

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:

	%	
	30.09.2025	31.12.2024
A vencer	3,47%	3,44%
Vencidas até 30 dias	26,96%	26,69%
Vencidas de 31 a 60 dias	33,58%	33,24%
Vencidas de 61 a 90 dias	38,77%	38,39%
Vencidas de 91 a 120 dias	42,61%	42,19%
Vencidas de 121 a 360 dias	60,79%	60,19%
Vencidas há mais de 360 dias	100,00%	100,00%

A composição por idade de vencimento dos valores incluídos nas perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
A vencer	(989)	(417)	(6.592)	(7.519)
Vencidas até 30 dias	(246)	(88)	(3.954)	(4.237)
Vencidas de 31 a 60 dias	(68)	(26)	(2.364)	(2.176)
Vencidas de 61 a 90 dias	(23)	(11)	(937)	(757)
Vencidas de 91 a 120 dias	(76)	(27)	(1.579)	(1.442)
Vencidas de 121 a 360 dias	(817)	(319)	(12.834)	(9.685)
Vencidas há mais de 360 dias	(10.603)	(11.796)	(87.417)	(87.671)
	(12.822)	(12.684)	(115.677)	(113.487)

Notas Explicativas

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 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, são apresentados conforme abaixo (informação não revisada):

	Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024
Até um ano	750.274	775.212
Entre dois a cinco anos	2.276.430	2.161.321
Mais de cinco anos	245.119	252.651
	3.271.823	3.189.184

5 Informações sobre saldos e transações entre partes relacionadas

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

Saldos e transações com partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 estão assim representados:

a) Saldos

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Ativo circulante:				
Dividendos a receber:				
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.	-	88.018	-	-
Total do ativo circulante	-	88.018	-	-
Ativo não circulante:				
Com outras partes relacionadas:				
Ifashion Outlet Santa Catarina (ii)	-	-	1.270	1.037
Ifashion Outlet Novo Hamburgo (ii)	-	-	490	448
Shopping Center Galleria (ii)	-	-	-	6.247
Shopping Center Iguatemi São Paulo (ii)	-	-	1.573	1.790
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (ii)	-	-	3.663	3.278
Outras partes relacionadas (i)	3.428	2.705	-	1.903
Total de créditos com partes relacionadas	3.428	2.705	6.996	14.703
Total do ativo não circulante	3.428	2.705	6.996	14.703
Passivo circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (iii)	-	-	3.112	3.112
Outras partes relacionadas (ii)	-	-	5.824	-
Total de débitos com partes relacionadas	-	-	8.936	3.112
Dividendos a pagar:				
Companhia x acionistas	51.161	95.910	51.161	95.910
Total de dividendos a pagar	51.161	95.910	51.161	95.910
Total do passivo circulante	51.161	95.910	60.097	99.022
Passivo não circulante:				
Débitos com partes relacionadas:				
Com controladas:				
Arrendamento Shopping Center Iguatemi São Paulo (iii)	-	-	829	2.985
Total dos débitos com partes relacionadas	-	-	829	2.985
Total do passivo não circulante	-	-	829	2.985
Total de débitos com partes relacionadas	51.161	95.910	60.926	102.007

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

Notas Explicativas

b) Transações

	Consolidado			
	01.07.2025 à 30.09.2025	30.09.2025	01.07.2024 à 30.09.2024	30.09.2024
Custo dos serviços prestados:				
GJ Investimentos S.A.	(390)	(1.170)	(390)	(1.170)
IFCM - Infracommerce CXAAS S/A	-	-	-	(208)
	<u>(390)</u>	<u>(1.170)</u>	<u>(390)</u>	<u>(1.378)</u>
Mútuos com partes relacionadas:				
Federação das Entidades Assistenciais de Campinas	-	-	76	645
Ifashion Outlet Santa Catarina (ii)	129	370	17	50
Ifashion Outlet Novo Hamburgo (ii)	16	50	(9)	4
Shopping Center Galleria (ii)	-	398	161	462
Shopping Center Iguatemi Ribeirão Preto (ii)	123	492	81	235
	<u>268</u>	<u>1.310</u>	<u>326</u>	<u>1.396</u>

Remuneração dos Administradores

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

Os montantes referentes à remuneração do pessoal-chave da Administração sob responsabilidade da controladora estão apresentados a seguir, para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Benefícios de curto prazo (i)	12.973	9.600	35.849	27.913
Pagamento baseado em ações (ii)	-	-	7.520	7.194
	<u>12.973</u>	<u>9.600</u>	<u>43.369</u>	<u>35.107</u>

- (i). Correspondem substancialmente a honorários de diretoria e participação no resultado incluindo bônus por desempenho, pagos durante o período.
- (ii). Corresponde ao custo do incentivo de longo prazo concedido aos administradores.

Notas Explicativas

6 Investimentos

Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A	4.135.909	3.810.274	110.086	32.728
FIP -Venture Iguatemi	-	-	25.254	25.871
Iguatemi 365 Ltda	349.198	314.725	-	-
EDSP66 Participações S/A	94.151	98.047	-	-
Iguatemi PPH Participação Ltda. (ii)	(177.127)	-	-	-
	<u>4.402.131</u>	<u>4.223.046</u>	<u>135.340</u>	<u>58.599</u>
Mais valia de investimentos (i)	-	-	104.729	112.782
Outros investimentos (iii)	1.297	1.297	22.514	22.514
	<u>4.403.428</u>	<u>4.224.343</u>	<u>262.583</u>	<u>193.895</u>

- (i) Mais valia de investimentos gerado na aquisição de fração adicional nas investidas Odívelas Participações S.A e Maiojama Participações S.A, sendo que na Odívelas, a vida útil será definida após a conclusão do projeto. Já a Maiojama, detentora de 14% do Shopping Center Iguatemi Porto Alegre e da Torre Iguatemi Business anexa ao shopping, possui vida útil definida. Ambas aquisições, são participações minoritárias sem o controle da operação e por este motivo, o ágio não foi reclassificado para a rubrica de propriedade para investimentos.
- (ii) Controlada Iguatemi PPH Participações constituída para aquisição da fração ideal do Shopping Patio Paulista e Higienópolis, conforme nota explicativa nº 01 item (b) (i).
- (iii) Os outros investimentos referem-se substancialmente a participação de 5% na empresa Rojo Entretenimento S.A. ("Teatro Santander"), avaliado a valor justo.

Movimentação das participações societárias

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Saldo inicial	4.223.046	3.850.176	58.599	197.902
Aumento de capital	-	272.873	-	348
Adiantamento para futuro aumento de capital	2.612	9.582	16.770	-
Redução de capital	-	(1.000)	-	-
Equivalência patrimonial	439.923	397.797	(1.604)	(11.431)
Aquisição de participação (i)	-	-	63.400	-
Dividendos recebidos	(277.118)	(231.990)	(1.208)	(1.519)
Dividendos mínimos obrigatórios	-	(88.018)	-	-
Outros	13.668	13.626	(617)	(126.701)
Saldo final	<u>4.402.131</u>	<u>4.223.046</u>	<u>135.340</u>	<u>58.599</u>

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

Notas Explicativas

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

Em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, a Administração analisou as informações financeiras das controladas com participações de não controladores e das controladas em conjunto e concluiu que tais informações são imateriais para fins de divulgação. Contudo, como informação adicional seguem os principais saldos, conforme abaixo:

	Ativo		Capital social		Patrimônio líquido		Lucro líquido do período	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	30.09.2024
AGSC	615	702	74	74	480	415	3.419	3.536
Outros	1.347	1.413	1406	695	986	982	420	390

7 Propriedades para investimento

Ao custo

Descrição	Vida útil média remanescente em anos	Terrenos	instalações e outros	Depreciação acumulada	Total
Controladora					
30.09.2025	57 a 68 (*)	322.836	721.084	(39.725)	1.004.195
31.12.2024	49 a 60 (*)	322.836	706.211	(30.726)	998.321
Consolidado antes da mais valia					
30.09.2025	57 a 68 (*)	712.986	6.539.394	(1.631.277)	5.621.103
31.12.2024	26 a 60 (*)	744.901	6.274.860	(1.572.888)	5.446.873
Mais valia reclassificados (**)					
30.09.2025	39 a 60	34.785	478.227	(20.249)	492.763
31.12.2024	40 a 60	34.785	58.576	(19.312)	74.049
Total consolidado 2025		747.771	7.017.621	(1.651.526)	6.113.866
Total consolidado 2024		779.686	6.333.436	(1.592.200)	5.520.922

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

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

As rendas e os substanciais custos gerados pelas propriedades para investimentos, estão mencionadas respectivamente nas notas explicativas nº 18 e 19.

A movimentação das propriedades para investimento é como segue:

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Saldo inicial	998.321	993.163	5.520.922	5.029.091
Adições (i)	15.014	22.983	899.566	717.711
Baixas (ii)	(141)	-	(246.899)	(70.666)
Depreciações (iii)	(8.999)	(17.825)	(59.723)	(155.214)
Saldo Final	1.004.195	998.321	6.113.866	5.520.922

- (i) Refere-se a aquisição de frações ideais dos shoppings Pátio Higienópolis e Pátio Paulista. As informações detalhadas desta operação foram divulgadas nos comunicados a mercado de 15 de abril de 2025 e 18 de setembro de 2025. Em 2024, refere-se substancialmente ao processo de aquisição da participação de 16,63% do Shopping Riosul no valor de R\$ 393.987.
- (ii) Referem-se a venda de 49% do Galleria Shopping (SCGA), Shopping Market Place (MPSC) e Edifício Market Place Towers (MPT), conforme nota explicativa nº 01 item (b) (ii) e a baixa para a rubrica de outros ativos, relacionada a futura venda de parte da fração adquirida do Shopping Pátio Paulista e Shopping Pátio Higienópolis, conforme notas explicativas nº 01 item (b) (i). Em 2024, referem-se ao processo de venda das participações de 50% do Shopping Iguatemi São Carlos e 18% do Shopping Iguatemi Alphaville. As informações detalhadas da operação foram divulgadas no comunicado a mercado de 28 de junho de 2024.
- (iii) Em 31 de janeiro de 2025, foi realizado uma reavaliação das vidas úteis remanescentes das propriedades para investimento, resultando numa redução dos custos e despesas com depreciação destas propriedades.

A Companhia revisou o valor justo das propriedades para investimento e o manteve de acordo com as premissas adotadas em 31 de dezembro de 2024, devido a não mudança significativa apurada. Sendo assim, segue o valor justo apurado em 31 de dezembro de 2024, adicionado as movimentações do período, conforme mencionado na nota explicativa nº 01 item (b) (i e ii), conforme demonstrado a seguir:

	30.09.2025
	Shoppings em operação
Valor Justo	15.762.431
Área bruta locável própria (mil m2)	452

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. 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:

Notas Explicativas

31.12.2024

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

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

8 Empréstimos e financiamentos

		Controladora		Consolidado	
		30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	10 de julho de 2031	-	-	41.653	46.375
Itaú TR + 6,0% a 8,6% a.a	15 de dezembro de 2030	-	-	74.096	83.556
Opea CDI + 0,15% a.a	15 de setembro de 2025	-	-	-	37.947
Opea CDI + 1,30% a.a	15 de dezembro de 2034	-	-	86.684	89.325
Opea CDI + 1,30% a.a	19 de março de 2035	-	-	94.247	95.500
Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032	-	-	119.066	130.762
Itaú TR + 5,0% a 8,6% a.a	29 de março de 2032	-	-	58.461	64.236
Opea CDI + 0,55% a.a	16 de outubro de 2028	189.122	181.204	189.122	181.204
Opea CDI + 0,60% a.a	15 de outubro de 2030	26.045	24.951	26.045	24.951
Opea 105% do CDI	16 de outubro de 2028	260.265	249.200	260.265	249.200
Opea 106% do CDI	15 de outubro de 2030	49.599	45.687	49.599	45.687
Opea 96% CDI	18 de fevereiro de 2030 (a)	-	-	345.360	-
Opea 96% CDI	16 de fevereiro de 2032 (a)	-	-	355.970	-
Banco Bradesco 99,95% do CDI	06 de fevereiro de 2043	627.564	647.229	627.564	647.229
Opea CDI + 0,30% a.a	11 de junho de 2032	-	-	137.054	129.037
Opea 103% CDI	11 de junho de 2032	-	-	576.552	555.030
		<u>1.152.595</u>	<u>1.148.271</u>	<u>3.041.738</u>	<u>2.380.039</u>
Circulante		73.842	44.127	174.699	137.462
Não circulante		1.078.753	1.104.144	2.867.039	2.242.577

- a) Em 20 de fevereiro de 2025, Iguatemi PPPH 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 setembro de 2025, o saldo é de R\$701.330. Esta operação não possui cláusula de covenants financeiros.

Notas Explicativas

Composição da dívida por indexador

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
TR	-	-	293.276	324.929
CDI	1.152.595	1.148.271	2.748.462	2.055.110
	<u>1.152.595</u>	<u>1.148.271</u>	<u>3.041.738</u>	<u>2.380.039</u>

Cronograma da dívida

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
2026 a 2027	42.320	67.711	116.390	187.703
2028 a 2035	1.036.433	1.036.433	2.750.649	2.054.874
	<u>1.078.753</u>	<u>1.104.144</u>	<u>2.867.039</u>	<u>2.242.577</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Saldo inicial	1.148.271	1.162.991	2.380.039	1.944.226
Captações	-	-	700.000	700.000
Pagamento principal e juros	(115.567)	(143.697)	(334.412)	(507.392)
Juros provisionados	117.491	125.777	289.163	236.927
Custos de captação	2.400	3.200	6.948	6.278
Saldo final	<u>1.152.595</u>	<u>1.148.271</u>	<u>3.041.738</u>	<u>2.380.039</u>

A descrição das principais características dos demais empréstimos e financiamentos, incluindo as garantias e vencimentos são as mesmas divulgadas na nota 11 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, e permanecem válidas.

9 Debêntures

	Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024
Debêntures 10º emissão	399.341	515.131
Debêntures 11º emissão	245.324	235.104
Debêntures 13º emissão	298.250	305.925
	<u>942.915</u>	<u>1.056.160</u>
Circulante	210.241	124.564
Não circulante	732.674	931.596

Notas Explicativas

A descrição das principais características das 10º, 11º e 13º emissões de debêntures são as mesmas divulgadas na nota explicativa nº 12, às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, e permanecem válidas.

Cláusulas contratuais - “Covenants”

Todas as debêntures possuem cláusulas que determinam os seguintes níveis de endividamento e alavancagem, conforme abaixo:

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

A exigibilidade do atendimento aos índices financeiros e não financeiros para os empréstimos, financiamentos e debêntures é trimestral e com base na avaliação da Companhia todas as cláusulas foram cumpridas em 30 de setembro de 2025 e não existem cláusulas de opção de repactuação.

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

	Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024
Saldo inicial	1.056.160	1.422.782
Captações	-	300.000
Pagamento principal e juros	(233.111)	(829.111)
Custos de emissão	1.078	2.080
Juros provisionados	118.788	160.409
Saldo final	942.915	1.056.160

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

	Consolidado	
	30.09.2025	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	(3.455)	(4.533)
	732.674	931.596

Notas Explicativas

10 Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Aquisição fração ideal Riosul	-	-	73.362	393.987
Aquisição fração ideal Pátio Paulista e Higienópolis - IPPPH (i)	-	-	354.050	-
Aquisição de participação societária (ii)	-	-	37.219	-
Outras contas a pagar (iii)	2.454	3.819	47.948	45.799
	<u>2.454</u>	<u>3.819</u>	<u>512.579</u>	<u>439.786</u>
Circulante	2.401	3.763	305.540	313.645
Não circulante	53	56	207.039	126.141

- (i) Referem-se as parcelas remanescentes do processo de aquisição dos Shoppings Pátio Paulista e Pátio Higienópolis, conforme notas explicativas nº 01 item (b) e nº 04 item (ii), corrigidas pelo CDI e vencimento final em 14 de abril de 2027.
- (ii) Aquisição de participação societária de uma coligada indireta da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. O valor é atualizado pelo CDI e com vencimento final em dezembro de 2025.
- (iii) Refere-se substancialmente a provisão relacionado a obrigação de desempenho em função da venda da participação de 49% do Galleria Shopping (SCGA), Shopping Market Place (MPSC) e Edifício Market Place Towers (MPT), conforme nota explicativa nº 01 item (b) (ii).

11 Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Tributos diferidos (i)	-	-	13.639	8.159
PIS, Cofins e Fundo de Investimento Social - Finsocial	1.490	1.525	9.855	10.773
Outros impostos e contribuições (ii)	216	120	23.280	17.294
	<u>1.706</u>	<u>1.645</u>	<u>46.774</u>	<u>36.226</u>
Circulante	1.706	1.645	33.135	28.067
Não circulante	-	-	13.639	8.159

- (i). Refere-se substancialmente aos tributos Pis e Cofins sobre a linearização dos descontos, conforme nota explicativa nº 04, item (i).
- (ii). O saldo refere-se substancialmente aos valores de IPTU.

12 Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Não circulante:				
Fiscais (i)	-	-	18.429	-
Trabalhistas (ii)	11.900	11.900	12.416	12.416
Outros	3.048	3.048	3.212	4.407
	<u>14.948</u>	<u>14.948</u>	<u>34.057</u>	<u>16.823</u>

Notas Explicativas

- (i)

Referem-se as provisões de contingências fiscais da empresa adquirida BRASC SHOPPING CENTERS S.A., relacionados a imposto de renda pessoa jurídica “ IRPJ” (R\$ 44), imposto sobre transmissão de bens móveis “ ITBI” (R\$ 1.645) e imposto predial e territorial urbano “IPTU” (R\$16.740). Existem depósitos judiciais no mesmo montante, que garantem estas contingências.
- (ii)

A Companhia e suas controladas são rés em diversos processos trabalhistas, movidos por ex-empregados. Com base na estimativa de perda avaliada pela Administração e seus assessores jurídicos, a Companhia constituiu uma provisão, em 30 de setembro de 2025 de R\$ 11.900 (R\$ 11.900 em 2024) e R\$ 12.416 no consolidado (R\$ 12.416 em 2024).

Riscos tributários, cíveis e indenizatórios com perda possível

A Companhia e suas subsidiárias estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis e indenizatórios surgidos no curso normal dos seus negócios, envolvendo “possível” risco de perda. Em 30 de setembro de 2025, os valores estimados de perda em processos tributários totalizam no consolidado R\$ 85.203 (R\$63.406 em 2024), em processos cíveis no consolidado R\$5.092 (R\$1.266 em 2024) processos indenizatórios no consolidado R\$10.388 (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 17 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	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Saldo inicial	14.948	14.948	16.823	16.590
Provisões líquidas de reversões	-	-	17.234	233
Saldo final	14.948	14.948	34.057	16.823

13 Instrumentos financeiros

13.1 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.

13.2 Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros consolidados foram classificados conforme as seguintes categorias:

Notas Explicativas

Natureza	Hierarquia do Valor Justo	Consolidado					
		30.09.2025			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	-	8.653	8.653	-	49.040	49.040
Aplicações financeiras	Nível 2	1.829.725	-	1.829.725	1.487.942	284.373	1.772.315
Contas a receber	N/A	-	278.876	278.876	-	342.616	342.616
Outras contas a receber	N/A	-	529.098	529.098	-	179.467	179.467
Empréstimos a receber	N/A	-	1.246	1.246	-	953	953
Créditos com outras partes relacionadas	N/A	-	6.996	6.996	-	14.703	14.703
Outros créditos	N/A	-	7.764	7.764	-	8.815	8.815
Outros investimentos	Nível 3	22.514	-	22.514	22.514	-	22.514
Total		1.852.239	832.633	2.684.872	1.510.456	879.967	2.390.423
Passivos							
Fornecedores	N/A	-	30.406	30.406	-	15.195	15.195
Empréstimos e financiamentos	N/A	-	3.041.738	3.041.738	-	2.380.039	2.380.039
Debêntures e encargos	N/A	-	942.915	942.915	-	1.056.160	1.056.160
Outras obrigações	N/A	-	207.039	207.039	-	439.786	439.786
Débitos com partes relacionadas	N/A	-	9.765	9.765	-	6.097	6.097
Total		-	4.231.863	4.231.863	-	3.897.277	3.897.277

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).

13.3 Fatores de riscos

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

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

a. *Risco de crédito*

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

Notas Explicativas

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.

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	
	30.09.2025	31.12.2024
Caixa, equivalentes de caixa e aplicação financeira	1.838.378	1.821.355
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(3.984.653)	(3.436.199)
Posição Financeira Líquida	(2.146.275)	(1.614.844)
Patrimônio líquido	4.641.077	4.310.020

d. Risco de variação de preço

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

e. Risco de taxas de juros

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

Notas Explicativas

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 período encerrado de 30 de setembro 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 30 de setembro de 2025, a Administração estimou o fluxo futuro de pagamentos de juros de suas dívidas vinculadas ao CDI, ao TR com base nas taxas de juros apresentadas acima, assumindo ainda, que todos os pagamentos de juros seriam realizados nas datas de liquidação previstas contratualmente. O impacto das oscilações hipotéticas nas taxas de juros pode ser mensurado pela diferença dos fluxos futuros dos cenários possível e remoto em relação ao cenário provável, onde não há estimativa de elevação. Cabe ressaltar que tal análise de sensibilidade considera fluxos de pagamentos em datas futuras. Assim, o somatório global dos valores em cada cenário não equivale ao valor justo, ou ainda, ao valor presente desses passivos. O valor justo desses passivos, mantendo-se o risco de crédito da Companhia inalterado, não seria impactado em caso de variações nas taxas de juros, tendo em vista que as taxas utilizadas para levar os fluxos a valor futuro seriam as mesmas que trariam os fluxos a valor presente. Adicionalmente, são mantidos equivalentes de caixa e aplicações financeiras em títulos pós-fixados que teriam um aumento de remuneração nos cenários possível e remoto, neutralizando parte do impacto das elevações das taxas de juros no fluxo de pagamentos das dívidas. Entretanto, por não ter uma previsibilidade de vencimentos equivalente a dos passivos financeiros, o impacto dos cenários sobre tais ativos não foi considerado. Os saldos de equivalentes de caixa e de aplicações financeiras estão apresentados na nota explicativa nº 3.

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

Notas Explicativas

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

			Controladora					Consolidado				
			30.09.2025					30.09.2025				
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	138.133	309.793	650.665	443.220	1.541.811	536.672	749.078	1.613.516	1.664.968	4.564.234
Dívidas em TR	0,17	Manutenção TR	-	-	-	-	-	24.250	37.680	23.026	3.397	88.353
Total vinculado a taxas de juros			138.133	309.793	650.665	443.220	1.541.811	560.922	786.758	1.636.542	1.668.365	4.652.587
Cenário Possível > 25%												
Dívidas em CDI	15,81	Elevação em CDI	166.419	382.231	694.979	536.598	1.780.227	598.661	838.181	1.664.241	1.762.264	4.863.347
Dívidas em TR	0,21	Elevação em TR	-	-	-	-	-	24.318	38.150	23.911	3.642	90.021
Total vinculado a taxas de juros			166.419	382.231	694.979	536.598	1.780.227	622.979	876.331	1.688.152	1.765.906	4.953.368
Cenário Remoto > 50%												
Dívidas em CDI	18,98	Alta Elevação em CDI	194.017	453.081	738.196	627.330	2.012.624	659.373	925.311	1.713.685	1.856.803	5.155.172
Dívidas em TR	0,25	Alta Elevação em TR	-	-	-	-	-	24.387	38.624	24.812	3.893	91.716
Total vinculado a taxas de juros			194.017	453.081	738.196	627.330	2.012.624	683.760	963.935	1.738.497	1.860.696	5.246.888
Cenário Possível < 25%												
Dívidas em CDI	9,49	Redução em CDI	109.119	235.683	605.192	347.043	1.297.037	473.344	657.897	1.561.441	1.564.755	4.257.437
Dívidas em TR	0,12	Redução em TR	-	-	-	-	-	24.182	37.215	22.155	3.157	86.709
Total vinculado a taxas de juros			109.119	235.683	605.192	347.043	1.297.037	497.526	695.112	1.583.596	1.567.912	4.344.146
Cenário Remoto < 50%												
Dívidas em CDI	6,33	Redução em CDI	79.329	159.791	558.482	247.870	1.045.472	408.587	564.502	1.507.921	1.461.421	3.942.431
Dívidas em TR	0,08	Redução em TR	-	-	-	-	-	23.106	35.258	20.520	2.781	81.665
Total vinculado a taxas de juros			79.329	159.791	558.482	247.870	1.045.472	431.693	599.760	1.528.441	1.464.202	4.024.096

Impactos estimados nas dívidas da Companhia

Operação	Controladora					Consolidado				
	30.09.2025					30.09.2025				
	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	28.286	72.438	44.314	93.378	238.416	61.989	89.103	50.725	97.296	299.113
Dívidas em TR	-	-	-	-	-	68	470	885	245	1.668
Total de impacto	28.286	72.438	44.314	93.378	238.416	62.057	89.573	51.610	97.541	300.781
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	55.884	143.288	87.531	184.110	470.813	122.701	176.233	100.169	191.835	590.938
Dívidas em TR	-	-	-	-	-	137	944	1.786	496	3.363
Total de impacto	55.884	143.288	87.531	184.110	470.813	122.838	177.177	101.955	192.331	594.301
Cenário Possível - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	(29.014)	(74.110)	(45.473)	(96.177)	(244.774)	(63.328)	(91.181)	(52.075)	(100.213)	(306.797)
Dívidas em TR	-	-	-	-	-	(68)	(465)	(871)	(240)	(1.644)
Total de impacto	(29.014)	(74.110)	(45.473)	(96.177)	(244.774)	(63.396)	(91.646)	(52.946)	(100.453)	(308.441)
Cenário Remoto - Cenário Provável										
Dívidas em CDI	(58.804)	(150.002)	(92.183)	(195.350)	(496.339)	(128.085)	(184.576)	(105.595)	(203.547)	(621.803)
Dívidas em TIR	-	-	-	-	-	(1.144)	(2.422)	(2.506)	(616)	(6.688)
Total de impacto	(58.804)	(150.002)	(92.183)	(195.350)	(496.339)	(129.229)	(186.998)	(108.101)	(204.163)	(628.491)

Notas Explicativas

14 Imposto de renda e contribuição social

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

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

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2025 à 30.09.2025	01.07.2024 à 30.09.2025	01.07.2024 à 30.09.2024	01.07.2024 à 30.09.2024	01.07.2025 à 30.09.2025	01.07.2024 à 30.09.2025	01.07.2024 à 30.09.2024	01.07.2024 à 30.09.2024
Imposto de renda e contribuição social - correntes	-	-	1.339	-	(17.541)	(79.030)	(15.604)	(56.095)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	99	9.415	1.355	20.671	(19.280)	6	(4.753)	12.801
	99	9.415	2.694	20.671	(36.821)	(79.024)	(20.357)	(43.294)

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

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2025 à 30.09.2025	01.07.2024 à 30.09.2025	01.07.2024 à 30.09.2024	01.07.2024 à 30.09.2024	01.07.2025 à 30.09.2025	01.07.2024 à 30.09.2025	01.07.2024 à 30.09.2024	01.07.2024 à 30.09.2024
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	120.765	427.977	98.481	237.885	157.713	516.500	121.558	301.928
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	(41.060)	(145.512)	(33.484)	(80.881)	(53.622)	(175.610)	(41.330)	(102.656)
Efeitos tributários sobre:								
Resultado da equivalência patrimonial	41.146	149.574	32.655	82.704	(300)	(545)	(94)	(4.174)
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	-	-	20.310	96.124	13.107	32.610
Recomposição Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	1.360	3.000	12.000	-	1.360	(3.000)	6.000
Exclusões (adições) permanentes e outros	13	3.993	523	6.848	(3.209)	(353)	10.960	24.926
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	99	9.415	2.694	20.671	(36.821)	(79.024)	(20.357)	(43.294)

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferidos em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, está assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	98.396	86.178	378.307	362.942
Outras adições temporárias (Rev. Pontos)	19.055	17.674	22.965	25.343
Impostos diferidos - ativo	117.451	103.852	401.272	388.285
Diferenças temporárias (Depr. Fiscal)	(22.007)	(12.489)	(329.789)	(328.857)
Linearização	(4.179)	-	(49.974)	(31.993)
Ajuste de valor justo	(501)	(10.015)	(8.795)	(10.212)
Impostos diferidos - passivo	(26.687)	(22.504)	(388.558)	(371.062)
Impostos diferidos líquido	90.764	81.348	12.714	17.223

Abaixo o cronograma de realização do saldo imposto de renda e contribuição social diferidos em 30 de setembro de 2025:

Notas Explicativas

Ano	Controladora		Consolidado	
	%	Valor	%	Valor
2025	0%	-	4%	16.602
2026	0%	-	12%	49.806
2027	5%	5.873	24%	99.611
2028	11%	12.920	40%	166.018
2029	23%	27.014	58%	240.727
2030	36%	42.282	74%	307.134
2031	53%	62.249	80%	332.037
2032	76%	89.263	86%	356.940
Após 2032	100%	117.451	100%	415.046

15 Patrimônio líquido - Controladora

a. Capital social

Em 30 de setembro de 2025, o capital social integralizado da Companhia é de R\$1.819.552 (R\$1.819.552 em 31 de dezembro de 2024), sendo representado por 770.992.429 ações ordinárias e 435.368.756 ações preferenciais (774.849.080 ações ordinárias e 443.082.050 ações preferenciais em 2024), todas nominativas e sem valor nominal. Em 02 fevereiro de 2025 foi aprovado pelo Conselho de Administração o cancelamento de ações em tesouraria sem redução de capital. O capital social realizado da Companhia é de R\$1.759.393 (R\$1.759.393 em 31 de dezembro de 2024), devido ao registro de gastos com emissões de ações no valor de R\$60.159 em conta redutora de patrimônio líquido.

b. Capital autorizado

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

c. Reservas de capital

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

Outras reservas de capital

A Companhia constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R\$15.489 (R\$16.252 em 31 de dezembro de 2024).

Ações em tesouraria

Em 30 de setembro de 2025, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$ 516 (R\$99.434 em 2024) divididas em 28.253 ações ordinárias e 56.106 ações preferenciais, com os objetivos de subsidiar o plano de remuneração de ações e realizar o cancelamento ou alienação, como forma de gerar valor aos seus acionistas.

Notas Explicativas

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 de giro da Companhia e suas controladas.

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.

Em 18 de fevereiro de 2025, foi aprovado no conselho de administração a proposta da distribuição de dividendos no montante de R\$ 200.000, que foi confirmado na AGO realizada em 17 de abril de 2025. Este valor será pago em quatro parcelas iguais e consecutivas: a primeira foi paga em 05 de março de 2025, a segunda em 29 de abril de 2025, a terceira em 30 de julho de 2025, e a última parcela foi em 30 de outubro de 2025.

16 Resultado por ação, básico e diluído

	Controladora e Consolidado	
	30.09.2025	30.09.2024
Lucro básico por ação das operações (em R\$)	0,35	0,21
Lucro diluído por ação das operações (em R\$)	0,35	0,21

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

Notas Explicativas

	Controladora e Consolidado	
	30.09.2025	30.09.2024
Resultado do exercício atribuível aos proprietários da Companhia	437.392	258.556
Quantidade média ponderada de ações para fins de cálculo do resultado por ação	1.240.986.861	1.226.081.904

17 Seguros

Em 30 de setembro 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 período de cobertura estende-se até 28 de abril de 2026.

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\$823.982, 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\$1.042.982, relativos aos danos materiais e lucros cessantes. O período de cobertura estende-se até 30 de maio de 2027.

b. Seguro de Responsabilidade Civil Geral

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

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

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

Notas Explicativas

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 garagista: incêndio / roubo / alagamento de veículo para locais que não possuem sistema de vallet e incêndio / roubo / colisão para os locais que possuem sistema de valet 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 garagista: incêndio / roubo / alagamento de veículo para locais que não possuem sistema de vallet e incêndio / roubo / colisão para os locais que possuem sistema de 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 garagista: incêndio / roubo / alagamento de veículo para locais que não possuem sistema de vallet e incêndio / roubo / colisão para os locais que possuem sistema de vallet; (e) danos morais para todas as coberturas e (f) produtos ou mercadorias de sua propriedade, enquanto transportadas por terceiros.

18 Receita líquida de aluguéis e serviços

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

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2025 à 30.09.2025	01.07.2024 à 30.09.2025	01.07.2024 à 30.09.2024	01.07.2024 à 30.09.2024	01.07.2025 à 30.09.2025	01.07.2024 à 30.09.2025	01.07.2024 à 30.09.2024	01.07.2024 à 30.09.2024
Aluguéis	46.955	134.262	42.603	124.860	277.913	829.381	245.377	727.176
Estacionamento	3.947	11.115	3.493	9.809	60.592	191.873	54.483	160.987
Prestação de serviços	-	-	-	-	29.683	80.665	21.399	67.341
Operações de varejo (i)	-	-	-	-	60.021	148.960	41.674	105.234
Receita bruta de aluguéis e serviços	50.902	145.377	46.096	134.669	428.209	1.250.879	362.933	1.060.738
Impostos e deduções	(4.469)	(12.825)	(4.793)	(13.918)	(59.099)	(175.669)	(55.603)	(175.371)
Receita líquida de aluguéis e serviços	46.433	132.552	41.303	120.751	369.110	1.075.210	307.330	885.367

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

Notas Explicativas

19 Custo dos serviços e despesas por natureza

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

Controladora

	01.07.2025 à 30.09.2025			01.07.2024 à 30.09.2024				
		Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(3.150)	(7.289)	(2.462)	(9.751)	(4.497)	(10.818)	(2.307)	(13.125)
Pessoal	(3.389)	(672)	(13.004)	(13.676)	(4.419)	(566)	(11.900)	(12.466)
Serviços de terceiros	(1.276)	(2.944)	(647)	(3.591)	(1.128)	(2.571)	(387)	(2.958)
Fundo de promoção	(213)	(619)	-	(619)	(194)	(572)	-	(572)
Estacionamento	(156)	(413)	-	(413)	(154)	(379)	-	(379)
Outros	(411)	(1.479)	(365)	(1.844)	(741)	(2.035)	(453)	(2.488)
	(8.595)	(13.416)	(16.478)	(29.894)	(11.134)	(16.941)	(15.047)	(31.988)

Consolidado

	01.07.2025 à 30.09.2025				01.07.2024 à 30.09.2024			
		Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total	Total	Custo dos serviços	Despesas administrativas	Total
Depreciações e amortizações	(31.408)	(57.580)	(30.371)	(87.951)	(47.878)	(112.247)	(28.283)	(140.530)
Pessoal	(22.679)	(26.652)	(54.854)	(81.506)	(23.555)	(28.389)	(46.945)	(75.334)
Remuneração baseado em ações	(5.770)	-	(13.668)	(13.668)	(3.552)	-	(10.656)	(10.656)
Serviços de terceiros	(7.650)	(11.920)	(15.136)	(27.056)	(7.795)	(9.686)	(12.856)	(22.542)
Fundo de promoção	(1.020)	(3.046)	-	(3.046)	(825)	(2.480)	-	(2.480)
Estacionamento	(10.305)	(33.160)	-	(33.160)	(11.485)	(32.575)	-	(32.575)
Operações de varejo (i)	(36.692)	(97.507)	-	(97.507)	(27.682)	(75.371)	-	(75.371)
Outros	(14.498)	(31.188)	(14.432)	(45.620)	(14.239)	(34.937)	(12.463)	(47.400)
	(130.022)	(261.053)	(128.461)	(389.514)	(137.011)	(295.685)	(111.203)	(406.888)

(i). Referem-se aos custos com as operações de iretail e e-commerce.

Notas Explicativas

20 Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01.07.2025 à 30.09.2025	30.09.2025	01.07.2024 à 30.09.2024	30.09.2024	01.07.2025 à 30.09.2025	30.09.2025	01.07.2024 à 30.09.2024	30.09.2024
Receitas financeiras:								
Juros ativos	735	992	606	712	4.044	8.524	5.394	8.977
Variações monetárias e cambiais ativas	1.309	2.048	1.143	9.076	6.158	12.784	4.577	24.507
Rendimentos de aplicações financeiras (i)	4.976	7.173	4.696	19.991	62.495	146.992	62.769	144.433
Ganho na operação de swap (ii)	-	12.890	-	-	-	12.890	-	-
Outras receitas financeiras	(61)	319	(1.298)	565	1.445	3.571	1.987	3.212
	6.959	23.422	5.147	30.344	74.142	184.761	74.727	181.129
Despesas financeiras:								
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(43.808)	(119.891)	(20.684)	(96.082)	(112.558)	(296.111)	(70.421)	(174.647)
Variações monetárias e cambiais passivas	-	(11.150)	-	-	(25.573)	(75.579)	6.661	-
Encargos de debêntures	-	-	-	-	(44.529)	(119.866)	(43.304)	(128.910)
Perda na operação de swap (ii)	-	-	307	(26.922)	-	-	307	(26.922)
Impostos e taxas	(479)	(1.417)	(520)	(1.685)	(5.131)	(13.901)	(4.732)	(12.579)
Outras despesas financeiras(iii)	(152)	(152)	(1.065)	(2.289)	16.034	(23.869)	(17.538)	(21.593)
	(46.980)	(132.610)	(33.851)	(126.978)	(171.757)	(529.326)	(129.027)	(364.651)
Resultado financeiro	(40.021)	(109.188)	(28.704)	(96.634)	(97.615)	(344.565)	(54.300)	(183.522)
	(40.021)	(109.188)	(28.704)	(96.634)	(97.615)	(344.565)	(54.300)	(183.522)

- (i). Atualização das aplicações financeiras, conforme nota explicativa nº 03, itens (i), (iii) e (iv).
- (ii). Resultado do swap referente ao programa de *return equity swap*, conforme última aprovação do Conselho de Administração.
- (iii). Refere-se substancialmente ao ajuste a valor presente, das parcelas de longo prazo das vendas de terrenos e venda de frações dos shoppings, conforme nota explicativa nº 04 item (ii).

21 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 que outras despesas operacionais são representadas, principalmente, por provisões para créditos de liquidação duvidosa, além da venda da fração de 49% dos Shoppings Market Place, Market Place Torres e Galleria, conforme nota explicativa nº 01 item (b) (ii).

22 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.

23 Benefícios a empregados

a. Plano de previdência complementar privada

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

Notas Explicativas

b. Plano Iguatemi de Bonificação

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

c. Plano de remuneração baseado em ações

Em 19 de abril de 2018 foi aprovado o programa de incentivo de longo prazo. A descrição das principais características do plano, são as mesmas divulgadas na nota explicativa nº 27 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, e permanecem válidas.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Iguatemi S.A. e Controladas ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

A Diretoria da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional "IAS 34 - Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das Informações Trimestrais - ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas DVA não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 4 de novembro de 2025

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

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

O Conselho Fiscal da Iguatemi S.A, em conformidade com as atribuições estabelecidas no Estatuto Social da Companhia, bem como nos incisos II e VII do artigo 163 da Lei 6404/76, examinou os itens (i) Relatório da Administração, o Balanço Patrimonial, a Demonstração de Resultado, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração do Fluxo de Caixa, a Demonstração do Valor Adicionado, as Notas Explicativas referente às Informações Trimestrais e, com base no Relatório do Auditor Independente, emitido pela DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Auditores Independentes é da opinião de que a documentação supra mencionada reflete, adequadamente, a situação patrimonial e a posição econômico-financeira da Companhia em 30 de Setembro de 2025.

São Paulo, 04 de Novembro de 2025.

Jorge Moyses Dib Filho
Conselheiro Fiscal

Giselle Coelho
Conselheira Fiscal

Leonardo Leirinha Souza Campos
Conselheiro Fiscal

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

O Sr. Ciro Neto, na qualidade de Presidente da Companhia e o Sr. Guido Barbosa de Oliveira, Diretor Financeiro e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com as Informações Trimestrais da Companhia referente ao período de 30 de Setembro de 2025.

São Paulo, 04 de Novembro de 2025.

Ciro Neto
Presidente

Guido Barbosa de Oliveira
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

O Sr. Ciro Neto, na qualidade de Presidente da Companhia e o Sr. Guido Barbosa de Oliveira, Diretor Financeiro e de Relações com Investidores declaram que, em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com o relatório do auditor independente sobre as Informações Trimestrais referente ao período de 30 de Setembro 2025.

São Paulo, 04 de Novembro de 2025.

Ciro Neto
Presidente

Guido Barbosa de Oliveira
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores